Deutscher Bundestag
11. Wahlperiode

Drucksache 11/7985

26. 09. 90

Sachgebiet 402

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung der Wohnungsnot

A. Zielsetzung

In der Bundesrepublik Deutschland gibt es eine neue Wohnungsnot. Eine steigende Zahl von Menschen wohnt unter unzumutbaren Bedingungen, findet keine angemessene Wohnung oder kann die steigende Mietenlast nicht mehr tragen. Diese Wohnungsnot ist Folge einer falschen Wohnungspolitik der Bundesregierung. Die Wohnungsnot hat sich seit längerem abgezeichnet; der große Zustrom an Aus- und Übersiedlern hat sie verstärkt, aber keineswegs ausgelöst. Sie ist vor allem eine Folge der seit 1983 betriebenen Politik der Kürzungen im Wohnungsbau, der Durchlöcherung des sozialen Mietrechts und der falschen Signale an die potentiellen Bauherren.

Der Neubau von Wohnungen hat in den letzten Jahren eine beispiellose Talfahrt erlebt und 1988 mit 208 000 fertiggestellten Wohnungen den tiefsten Stand in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland erreicht. Die Kürzungen in allen wesentlichen Bereichen der Wohnungsbauförderung, vor allem aber im sozialen Wohnungsbau, haben sich verhängnisvoll ausgewirkt. Die Neugestaltung der steuerlichen Förderung selbstgenutzten Wohneigentumes hat die Bezieher hoher Einkommen überproportional begünstigt, aber die Bautätigkeit nicht belebt. Die Erleichterung von Mieterhöhungen durch das Mietrechtsänderungsgesetz 1983 hat dazu geführt, daß die Mieten seither deutlich schneller steigen als die übrigen Preise. Gleichzeitig hat sie ihr angebliches Ziel, den Bau von Wohnungen anzureizen, völlig verfehlt. Die falschen Prognosen der Bundesregierung bis in das Jahr 1989 hinein haben viele Bauwillige verunsichert und von der Realisierung ihrer Pläne abgehalten.

Planung und Bau von Häusern und Wohnungen dauern lange; angesichts des Fehlbestandes von über 1 Million Wohnungen, der demographisch bedingten Zunahme der Zahl der Haushalte und der nur begrenzten Kapazitäten der Bauwirtschaft wird der Man-

gel kurz- und mittelfristig nicht zu beheben sein. Für die Wohnungspolitik der kommenden Jahre gibt es schon jetzt eine riesige negative Erblast als Folge der CDU/CSU-FDP-Wohnungspolitik.

B. Lösung

Die Bekämpfung der Wohnungsnot durch eine ökologisch verträgliche und städtebaulich sinnvolle Belebung der Bautätigkeit erfordert ein stärkeres finanzielles Engagement vor allem des Bundes. Eine verstärkte Förderung in wichtigen Bereichen des Wohnungsbaues, vor allem im Bereich des sozialen Wohnungsbaues, ist im Interesse der unteren Einkommensgruppen unverzichtbar. Eine Neugestaltung der steuerlichen Förderung des selbstgenutzten Wohnungseigentumes führt zu mehr sozialer Gerechtigkeit und zu größerer wohnungspolitischer Effizienz. Änderungen des geltenden Rechtes sind erforderlich, um Mieter vor Willkür und überhöhten Mietsteigerungen zu schützen und die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden zur Vergrößerung des tatsächlich verfügbaren Baulandangebotes zu verbessern. Steuerliche Bestimmungen müssen dem Neubau den Vorzug vor mietsteigernden Bestandsinvestitionen geben.

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen schnell wirksame Eckdaten in wichtigen Bereichen gesetzt und gleichzeitig die Fördermittel mittelfristig festgeschrieben werden, um Investoren und Bauwirtschaft klare Orientierungen und Rahmendaten für Planung und Investitionen und Kapazitäten zu geben.

Im einzelnen wird vorgeschlagen:

1. Verstärkung der Finanzhilfen zur direkten Förderung des Wohnungsneubaues (sozialer Wohnungsbau), der Sanierung und Modernisierung von Wohnraum

   — Mittelfristige Festschreibung einer Bundesfinanzhilfe von 3,5 Mrd. DM jährlich für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, Bund, Länder und Gemeinden können so mindestens 100 000 echte Sozialwohnungen jährlich fördern.

     Die Mittel sollen vorrangig für Mietwohnungsbau mit langfristigen Bindungen und auch für die Eigentumsförderung eingesetzt werden. Der von der Bundesregierung propagierte Mietwohnungsbau mit kurzen Belegungs- und Mietpreisbindungen (sog. 3. Weg) ist keine Alternative zum echten Sozialen Wohnungsbau. Eine angemessene Quote ist für die Förderung des Baues von Wohnraum für Studenten einzusetzen.

   — Mittelfristige Festschreibung einer Bundesfinanzhilfe von 1 Mrd. DM jährlich für Stadterneuerung und Wohnungsmodernisierung. Dabei soll die Gewährung von Finanzhilfen zur Modernisierung von Wohnungen an die Einräumung von Belegungsbindungen gebunden werden.

2. Förderung des selbstgenutzten Wohneigentumes und Belebung des freifinanzierten Mietwohnungsbaues

- Umstellung der Förderung auf einen einkommensneutralen Abzug des Förderbetrages von der Steuerschuld.
- Erhöhung des Baukindergeldes auf 1 200 DM pro Jahr ab dem ersten Kind.
- Auszahlung der Förderbeträge als fester Zuschuß, wenn die verbleibende Steuerschuld zu gering ist.
- Anspruch auf erhöhten Abzugsbetrag, wenn mehrere Personen, z. B. ein Ehepaar, gemeinsam ein Objekt bauen oder erwerben.
- Grundsätzliche Einbeziehung genossenschaftlichen Bauens in die Eigentumsförderung.
- Deutliche Priorität für die Förderung des Neubaues im Vergleich zum Einkauf in den Bestand.
- Einführung eines Sonderprogrammes der Kreditanstalt für Wiederaufbau zugunsten von Eigenheimbauherren zur Abmilderung der Folgen der Zinsentwicklung und zur Sicherung der Bautätigkeit.
- Beibehalten der Abschreibungsmöglichkeiten für freifinanzierte Mietwohnungen nach § 7 Abs. 5 und § 7k des Einkommensteuergesetzes.
- Zeitlich begrenztes Sonderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau für Bauherren freifinanzierter Mietwohnungen mit Belegungsbindung zur Abmilderung der Folgen der Zinsentwicklung und zur Sicherung der Bautätigkeit.
- Förderung des Werkswohnungsbaues.

3. Stärkung und Sicherung des Mieterschutzes

- Gemeindliches Satzungsrecht gegen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.
- Neudefinition und damit Begrenzung des Rechtes auf Eigenbedarfskündigungen, Verlängerung der Schutzfrist vor Eigenbedarfskündigungen und ihre Ausweitung auf bisher nicht einbezogene Fälle des Eigenbedarfs.
- Einführung eines Vorkaufsrechts für die Mieter von Räumen, an denen nach Mietbeginn Wohnungseigentum begründet wurde.
- Begrenzung der Mieterhöhungen bei bestehenden und beim Abschluß neuer Mietverträge, Änderung des Verfahrens zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, Abschaffung der Staffelmiete, Reduzierung der Umlage von Modernisierungskosten auf die Mieter.
- Verschärfung von § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954.
- Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes zur Verlängerung der Nachwirkungsfrist der Bindung öffentlich geförderter Wohnungen, Sicherung von Sozialbindungen bei vorzeitiger Rückzahlung.
- Änderung der Regelung zur Wohnungsvermittlung.

4. Stärkung und Sicherung des Mieterschutzes im Land Berlin

   Sonderregelung für vorerst 10 Jahre bei Altbauwohnungen sowie aus öffentlicher Förderung entlassenen Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern:

   - Kappungsgrenze im Vergleichsmietenverfahren 5% jährlich.
   - Bußgeldbewehrung bei Überschreitung der Miethöchstbeträge bei Neuvermietung und Modernisierung.
   - Dauerhafter Ausschluß der Eigenbedarfskündigung des Erwerbers einer umgewandelten Sozialwohnung.

5. Mobilisierung von Bauland, Dämpfung des Preisanstiegs und Nutzung des Wohnungsbestandes

   - Einführung eines preisgebundenen kommunalen Vorkaufsrechtes bei Grundstücksgeschäften.
   - Einführung eines kommunalen Steuerrechtes zur Baulandmobilisierung.
   - Verbilligte Abgabe von Grundstücken aus öffentlichem Besitz für Zwecke des Wohnungsbaues.
   - Wiedereinführung des Nutzungsgebotes für leerstehenden Wohnraum.
   - Bekämpfung der Zweckentfremdung von Wohnraum.

6. Energieeinsparung und ökologische Verträglichkeit des Bauens

   - Verschärfung der Anforderungen an Wärmeschutz- und Heizungsanlagen zur Reduzierung der Umweltbelastungen durch die Gebäudeheizung.
   - Verlängerung der auslaufenden Möglichkeit zur steuerlichen Absetzung energiesparender Investitionen an Heizungsanlagen nach § 82a der Einkommensteuerdurchführungsverordnung.
   - Wiederaufnahme der direkten Förderung energiesparender Investitionen an Gebäuden.

7. Stärkung der Leistungsfähigkeit der Bauwirtschaft

   - Verstärkte Förderung von Qualifizierung und Umschulung zur Sicherung einer ausreichenden Zahl an Fachkräften.
   - Förderung des Winterbaues zur Verstetigung des Baugeschehens.

C. Alternativen

Ein Verzicht auf die vorgeschlagenen Maßnahmen bedeutet einen Verzicht auf eine konsequente und erfolgreiche Bekämpfung der Wohnungsnot.

D. Kosten

Die Mehraufwendungen auf seiten des Bundes belaufen sich im Vergleich zu den derzeitigen Haushaltsansätzen auf ca. 3,5 Mrd. DM pro Jahr für die angestrebte Belebung des Wohnungsbaues und ca. 0,8 Mrd. DM für Maßnahmen der Energieeinsparung im Bauwesen und die Maßnahmen zur Strukturverbesserung der Bauwirtschaft. Dem stehen Steuermehreinnahmen aus der mit der Förderung belebten Bautätigkeit in nicht unbeträchtlicher Höhe gegenüber. Zur Finanzierung kann außerdem die Streckung anderer, nicht unbedingt erforderlicher Hochbauinvestitionen der öffentlichen Hand beitragen.

Bundesrepublik Deutschland
der Bundeskanzler
121 (441) — 842 00 — Wo 106/90

Bonn, den 26. September 1990

An den Präsidenten
des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 616. Sitzung am 6. Juli 1990 beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung der Wohnungsnot mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Kohl

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung der Wohnungsnot

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

ERSTER ABSCHNITT

Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau und die Stadterneuerung

Artikel 1

Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1284), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), wird wie folgt geändert:

1. § 18 Abs. 2 Satz 1 erhält folgende Fassung:

   „Für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau stellt der Bund vom Haushaltsjahr 1991 an jährlich zusätzlich zu den Rückflußmitteln eine Finanzhilfe von 3,5 Mrd. DM zur Verfügung."

2. In § 18 wird folgender Absatz 5 angefügt:

   „(5) Zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch stellt der Bund vom Haushaltsjahr 1991 an jährlich eine Finanzhilfe von 1 Mrd. DM zur Verfügung. Diese Mittel können auch zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen eingesetzt werden, wenn die Wohnungen damit zu öffentlich geförderten Wohnungen werden oder vergleichbare Bindungen vereinbart werden."

3. In § 26 Abs. 2 Satz 1 wird folgende Nummer 3 eingefügt:

   „3. der Wohnungsbau für Studenten in den Hochschulstandorten".

Artikel 2

Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

In § 15 Abs. 2 Satz 1 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 1985 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1185), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) geändert worden ist, wird folgende Nummer 3 eingefügt:

„3. der Wohnungsbau für Studenten in den Hochschulstandorten".

Artikel 3

Änderung des Einkommensteuergesetzes

Das Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Februar 1987 (BGBl. I S. 657), zuletzt geändert durch das Gesetz vom ... (BGBl. I S. ..), wird wie folgt geändert:

1. In § 7k Abs. 2 Nr. 3 werden nach dem Wort „werden," die Worte „mit Ausnahme von Mitteln nach dem Gesetz zur Sicherung der Wohnungsbautätigkeit in Phasen hoher Kapitalmarktzinsen vom ... (Datum der Ausfertigung dieses Gesetzes) (BGBl. I S. ..)," angefügt.

2. § 10e wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 4 erhält Satz 3 folgende Fassung:

      „Den Abzugsbeträgen stehen die erhöhten Absetzungen nach § 7b in der jeweiligen Fassung ab Inkrafttreten des Gesetzes vom 16. Juni 1964 (BGBl. I S. 353), nach § 15 Abs. 1 bis 4 des Berlinförderungsgesetzes in der jeweiligen Fassung ab Inkrafttreten des Gesetzes vom 11. Juli 1977 (BGBl. I S. 1213) und der Eigenheimabzugsbetrag nach § 34h gleich."

   b) In Absatz 4 erhält Satz 6 folgende Fassung:

      „Dem Erstobjekt im Sinne des Satzes 4 steht ein Erstobjekt im Sinne des § 7b Abs. 5 Satz 4, des § 34h sowie des § 15 Abs. 1 und des § 15b Abs. 1 des Berlinförderungsgesetzes gleich."

   c) Nach Absatz 7 wird folgender Absatz 8 angefügt:

      „(8) Die Absätze 1 bis 7 gelten nur für Objekte, die vor dem 1. Januar 1991 hergestellt oder angeschafft worden sind. Wurde der Antrag auf Baugenehmigung vor dem 1. Januar 1991 gestellt oder wurde das Objekt auf Grund eines vor dem 1. Januar 1991 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags oder sonstigen Rechtsakts erworben, kann der Steuerpflichtige beantragen, daß die Absätze 1 bis 7 auf dieses Objekt anzuwenden sind; § 34h findet insoweit keine Anwendung. An die Stelle des Bauantrags tritt die Bauanzeige, sofern diese baurechtlich ausreicht."

3. Nach § 34g wird eingefügt:

   „2c. Steuerermäßigung durch Gewährung eines Eigenheimabzugsbetrags

   § 34h

   (1) Wenn ein unbeschränkt Steuerpflichtiger eigenen, im Inland belegenen Wohnraum selbst zu Wohnzwecken nutzt, ermäßigt sich auf Antrag die tarifliche Einkommensteuer,

vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen mit Ausnahme des § 35, um den Eigenheimabzugsbetrag. Ist die Steuerschuld nach Satz 1 niedriger als der Eigenheimabzugsbetrag, wird der Unterschiedsbetrag vergütet. Zum Wohnraum rechnen auch die Nebenräume, die mit der Nutzung des Wohnraums im Zusammenhang stehen. Garagen rechnen ohne Rücksicht auf die tatsächliche Nutzung zum Wohnraum, soweit in ihnen nicht mehr als ein Personenkraftwagen für jeweils eine Wohnung untergestellt werden kann; Räume für die Unterstellung weiterer Kraftwagen sind stets als nicht zum Wohnraum gehörig zu behandeln. Die unentgeltliche Überlassung des Wohnraums zur Nutzung an Dritte ist keine Selbstnutzung; dies gilt nicht für die Nutzung durch den Ehegatten, der zusammen mit dem Steuerpflichtigen die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 erfüllt, und für die Nutzung durch ein Kind des Steuerpflichtigen oder seines Ehegatten im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5.

(2) Der Eigenheimabzugsbetrag beträgt im Jahr der Herstellung 3 vom Hundert, in den darauffolgenden vier Jahren jeweils 2,5 vom Hundert, in den darauffolgenden vier Jahren jeweils 2 vom Hundert der auf den selbstgenutzten Wohnraum entfallenden Herstellungskosten zuzüglich der Anschaffungskosten des Grund und Bodens. § 6b Abs. 6 gilt sinngemäß.

(3) Die nach Absatz 2 maßgeblichen Kosten dürfen im Kalenderjahr für jedes Objekt 350 000 Deutsche Mark nicht überschreiten. Objekt ist ein Gebäude, das der Steuerpflichtige ganz oder teilweise zu Wohnzwecken nutzt, oder der Miteigentumsanteil an einem solchen Gebäude. Die Nutzung durch den Miteigentümer gilt als Nutzung des auf ihn entfallenden Eigentumsanteils. Bei der Berechnung des Eigenheimabzugsbetrags ist der Teil der Kosten anzusetzen, der auf den Miteigentumsanteil entfällt.

(4) Sofern der Steuerpflichtige den Wohnraum angeschafft hat, gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend. An die Stelle der in Absatz 2 genannten Kosten treten die Anschaffungskosten einschließlich der Kosten für den zugehörigen Grund und Boden, sofern der Wohnraum bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung vom Hersteller erworben worden ist; bei Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen reicht es aus, wenn der Wohnraum bis zum Ende des zweiten Jahres nach dem Jahr der Herstellung vom Hersteller erworben worden ist. Satz 2 gilt nur insoweit, als der Hersteller für den veräußerten Wohnraum keinen Eigenheimabzugsbetrag in Anspruch genommen hat. In allen anderen Fällen wird der in Absatz 3 Satz 1 genannte Höchstbetrag auf 150 000 Deutsche Mark ermäßigt.

(5) Absatz 4 ist nicht anzuwenden, wenn der Wohnraum in einem Gebäude liegt, das der Steuerpflichtige

1. von seinem Ehegatten anschafft und bei den Ehegatten die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 vorliegen;

2. anschafft und in zeitlichem Zusammenhang mit der Anschaffung an den Veräußerer ein Gebäude mit Wohnraum im Sinne der Absätze 1 und 2 veräußert; das gilt auch dann, wenn das veräußerte Gebäude dem Ehegatten des Steuerpflichtigen zuzurechnen war und bei den Ehegatten im Zeitpunkt der Anschaffung und im Zeitpunkt der Veräußerung die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 vorliegen;

3. nach einer früheren Veräußerung durch ihn wieder anschafft; das gilt auch, wenn das Gebäude dem Ehegatten des Steuerpflichtigen zuzurechnen war und bei den Ehegatten die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 vorliegen.

(6) Der Steuerpflichtige kann den Eigenheimabzugsbetrag nur für ein Objekt in Anspruch nehmen. Ehegatten, bei denen die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 vorliegen, können einen Eigenheimabzugsbetrag für zwei Objekte in Anspruch nehmen. Wenn das Gebäude ausschließlich dem Steuerpflichtigen und seinem Ehegatten zuzurechnen ist und bei den Ehegatten die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 vorliegen, ist das Gebäude als Objekt im Sinne des Satzes 1 anzusehen. Der Inanspruchnahme eines Eigenheimabzugsbetrags steht die Inanspruchnahme der erhöhten Absetzungen nach § 7b in der jeweiligen Fassung ab Inkrafttreten des Gesetzes vom 16. Juni 1964 (BGBl. I S. 353), nach § 15 Abs. 1 bis 4 des Berlinförderungsgesetzes in der jeweiligen Fassung ab Inkrafttreten des Gesetzes vom 11. Juli 1977 (BGBl. I S. 1213) und der Steuerbegünstigung nach § 10e Abs. 1 bis 5 gleich. Ist das vom Steuerpflichtigen zuerst in Anspruch genommene Objekt (Erstobjekt) diesem nicht bis zum Ablauf des Begünstigungszeitraums zuzurechnen, so kann der Steuerpflichtige abweichend von den Sätzen 1 und 2 einen Eigenheimabzugsbetrag bei einem weiteren Gebäude (Folgeobjekt) in Anspruch nehmen. In diesem Fall ist der Begünstigungszeitraum für das Folgeobjekt um die Anzahl der Veranlagungszeiträume zu kürzen, in denen das Erstobjekt dem Steuerpflichtigen zugerechnet worden ist; hat der Steuerpflichtige das Folgeobjekt in einem Veranlagungszeitraum, in dem ihm das Erstobjekt noch zuzurechnen ist, hergestellt oder angeschafft, so beginnt der Begünstigungszeitraum für das Folgeobjekt abweichend von Absatz 2 mit Ablauf des Veranlagungszeitraums, in dem das Erstobjekt dem Steuerpflichtigen letztmals zugerechnet worden ist.

(7) Die nach den Absätzen 1 bis 4 anzusetzenden Kosten sind für jeden Monat, an dessen Beginn der Wohnraum vom Eigentümer oder Miteigentümer nicht im Sinne des Absatzes 1 selbst genutzt wird, für das betreffende Kalenderjahr um ein Zwölftel zu kürzen. Dies gilt nicht für das Jahr der Anschaffung oder Herstellung.

(8) Einem Steuerpflichtigen, der den Eigenheimabzugsbetrag nach den Absätzen 1 bis 7 in Anspruch nimmt, wird für jedes Kind für die Dauer von zehn Jahren, jedoch nicht länger als 15 Jahre nach dem Jahr der Anschaffung oder Herstellung des selbstgenutzten Wohnraums, ein zusätzlicher Abzugsbetrag von 1 200 Deutsche Mark gewährt. Erfüllt der Steuerpflichtige zusammen mit seinem Ehegatten die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1, dann gilt Satz 1 für jedes Objekt im Sinne des Absatzes 6; die kinderbedingten Erhöhungen nach Satz 1 sind auf die Ehegatten im Verhältnis der diesen zustehenden Eigenheimabzugsbeträge aufzuteilen. Als Kind des Steuerpflichtigen im Sinne des Satzes 2 gilt auch das Kind des Ehegatten, der mit dem Steuerpflichtigen die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 erfüllt. Die Erhöhung im Sinne der Sätze 1 und 2 tritt auch dann ein, wenn während des Begünstigungszeitraums ein Kind im Sinne der Sätze 1 und 3 vorhanden war und zum Haushalt des Steuerpflichtigen gehört hat, sofern die Zugehörigkeit auf Dauer angelegt war.

(9) Erhalten oder erwerben mehrere volljährige Personen, für die im Veranlagungszeitraum kein unbeschränkt Steuerpflichtiger Anspruch auf einen Kinderfreibetrag hat, ein Objekt und sind für jede von ihnen die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, so können sie gemeinsam Eigenheimabzugsbeträge nach den Absätzen 2 bis 8 in Anspruch nehmen (Kumulierung). Der Höchstbetrag der berücksichtigungsfähigen Kosten nach Absatz 3 wird um 75 000 Deutsche Mark je Person, der Höchstbetrag nach Absatz 4 Satz 4 um 50 000 Deutsche Mark je Person ermäßigt. Der Eigenheimabzugsbetrag wird in diesen Fällen nach § 179 der Abgabenordnung einheitlich und gesondert festgestellt.

(10) Nutzt das Mitglied einer eingetragenen Genossenschaft eine Wohnung der Genossenschaft selbst zu Wohnzwecken, so sind die Absätze 1 bis 7 entsprechend anzuwenden. An die Stelle der Kosten im Sinne der Absätze 1 bis 4 treten die Beträge, die das Mitglied für den erstmaligen Erwerb von Anteilen an der Genossenschaft sowie als Zuschuß oder Darlehen zur Finanzierung wohnungswirtschaftlicher Maßnahmen der Genossenschaft geleistet hat. Ein Eigenheimabzugsbetrag wird nicht gewährt, wenn die von dem Mitglied der Genossenschaft geleisteten Beträge im Sinne des Satzes 2 den Betrag von 10 000 Deutsche Mark nicht übersteigen.

(11) Die Absätze 1 bis 10 gelten unbeschadet des § 10e Abs. 8 Satz 2 und des § 15b Abs. 6 Satz 2 des Berlinförderungsgesetzes erstmalig für Objekte, die nach dem 31. Dezember 1990 hergestellt oder angeschafft worden sind."

4. § 39a Abs. 1 Nr. 5 Satz 1 erhält folgende Fassung:

   „5. die Beträge, die nach § 10e, § 52 Abs. 21 Sätze 4 und 5 oder nach § 15b des Berlinförderungsgesetzes abgezogen werden können, sowie der Betrag der negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, der sich bei Inanspruchnahme erhöhter Absetzungen nach § 7b oder nach § 14a oder § 15 des Berlinförderungsgesetzes ergeben wird, ferner ein Betrag in Höhe von 300 vom Hundert des Eigenheimabzugsbetrags, der nach § 34h anzusetzen sein wird; für jedes Kind, für das der Steuerpflichtige Anspruch auf die Steuerermäßigung nach § 34f hat, ist auf Antrag ein zusätzlicher Betrag von 3 000 Deutsche Mark abzuziehen."

5. § 46 Abs. 2 Nr. 8 Buchstabe a erhält folgende Fassung:

   „a) zur Anwendung der Vorschriften der §§ 10e, 34 Abs. 1, §§ 34c, 34f, 34h, 35, 52 Abs. 21 Sätze 4 bis 6 sowie des § 15b des Berlinförderungsgesetzes,".

6. In § 51 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe q werden in Satz 2 nach dem Wort „Maßnahmen" die Worte „vor dem 1. Januar 1992" und in Satz 5 am Ende die Worte „, wenn die Maßnahmen vor dem 1. Januar 1992 abgeschlossen worden ist" gestrichen.

Artikel 4

Änderung des Berlinförderungsgesetzes 1987

Das Berlinförderungsgesetz 1987 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 1989 (BGBl. I S. 2408), wird wie folgt geändert:

In § 15b wird folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) Die Absätze 1 bis 5 gelten nur für Objekte, die vor dem 1. Januar 1991 hergestellt oder angeschafft worden sind. Wurde der Antrag auf Baugenehmigung vor dem 1. Januar 1991 gestellt oder wurde das Objekt auf Grund eines vor dem 1. Januar 1991 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags oder sonstigen Rechtsakts erworben, kann der Steuerpflichtige beantragen, daß die Absätze 1 bis 5 auf dieses Objekt anzuwenden sind; § 34h des Einkommensteuergesetzes findet insoweit keine Anwendung. An die Stelle des Bauantrags tritt die Bauanzeige, sofern diese baurechtlich ausreicht."

ZWEITER ABSCHNITT

Förderung des selbstgenutzten Wohneigentumes und Belebung des freifinanzierten Mietwohnungsbaues

Artikel 5

Gesetz zur Sicherung der Wohnungsbautätigkeit in Phasen hoher Kapitalmarktzinsen

§ 1

(1) Der Bund stellt im Jahre 1990 sowie in den darauffolgenden Jahren der Kreditanstalt für Wiederaufbau bis zu 350 Mio. DM zur Verfügung, um zur Sicherung der Wohnungsbautätigkeit für die Bauherren oder Ersterwerber selbstgenutzten Wohneigentumes die Kapitalmarktzinsen um bis zu 3 vom Hundert zu verbilligen.

(2) Dabei ist festzulegen, daß im Einzelfall höchstens 200 000 DM verbilligt werden dürfen und daß das Jahreseinkommen des Begünstigten die im Zweiten Wohnungsbaugesetz bestimmten Einkommensgrenzen nicht übersteigen darf.

§ 2

Der Bund stellt im Jahre 1990 sowie in den darauffolgenden Jahren der Kreditanstalt für Wiederaufbau bis zu 150 Mio. DM zur Verfügung, um zur Sicherstellung der Wohnungsbautätigkeit für die Bauherren oder Ersterwerber von Mietwohnungen, die die Voraussetzungen nach § 7k des Einkommensteuergesetzes erfüllen, die Kapitalmarktzinsen um bis zu 3 vom Hundert zu verbilligen. 50 Mio. DM davon sollen für Werkswohnungsbau vorgesehen werden.

DRITTER ABSCHNITT

Stärkung und Sicherung des Mieterschutzes

Artikel 6

(1) Das Bürgerliche Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400—2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), wird wie folgt geändert:

1. § 564b Abs. 2 Nr. 2 erhält folgende Fassung:

   „2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seinen Ehepartner oder seine Familienangehörigen, die in gerader Linie mit ihm verwandt sind, benötigt;".

2. § 564b Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 erhält folgende Fassung:

   „3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen der erzielbaren Mieteinnahmen an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde."

3. In § 564b Abs. 2 Nr. 3 Satz 2 wird folgender Halbsatz angefügt:

   „; ebenso die Möglichkeit, im Falle eines Verkaufs des geräumten Grundstücks einen höheren Kaufpreis zu erzielen."

4. a) § 564b Abs. 3 erhält folgende Fassung:

   „(3) Der Vermieter hat dem Mieter die Fortsetzung des Wohnraummietverhältnisses zu den bisherigen Bedingungen anzubieten, wenn das berechtigte Interesse nicht fortbesteht. Soweit der Mieter zur Begründung eines neuen Wohnverhältnisses bereits rechtliche Verpflichtungen eingegangen ist, ist der Vermieter zum Schadensersatz verpflichtet, es sei denn, daß er den Wegfall des Kündigungsgrundes nicht zu vertreten hat. Ist an den vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter ein Eigentümerwechsel eingetreten, so kann sich jeder neue Eigentümer auf berechtigte Interessen im Sinne des Absatzes 2 Nr. 2 und 3 nicht vor Ablauf von zehn Jahren seit seinem Eigentumserwerb berufen."

   b) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 3a.

5. Nach § 570a wird folgender § 570b eingefügt:

   „§ 570b

   (1) Werden vermietete Räume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt.

   (2) Die Mitteilung nach § 510 Abs. 1 ist mit einer Unterrichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht zu verbinden. Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt sechs Monate.

   (3) Stirbt der Mieter, so geht das Vorkaufsrecht auf denjenigen über, der das Mietverhältnis nach § 569a Abs. 1 oder 2 fortsetzt.

   (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam."

(2) § 564b Abs. 3 Satz 3 in der Fassung von Absatz 1 Nr. 4 Buchstabe a ist nicht anzuwenden, wenn der auf die Veräußerung des Wohnungseigentums gerichtete Vertrag vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen worden ist.

Artikel 7

Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3604), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912), wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

   a) Absätze 1 und 2 erhalten folgende Fassung:

   „(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses verlangen, wenn

1. der Mietzins, von Erhöhungen nach den §§ 3 und 4 abgesehen, seit einem Jahr unverändert ist,

2. der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 4 abgesehen, geändert worden sind, und

3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 3 und 4 abgesehen, nicht um mehr als 15 vom Hundert erhöht.

Von dem Jahresbetrag des verlangten Mietzinses sind die Kürzungsbeträge nach § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 7 abzuziehen, im Falle des § 3 Abs. 1 Satz 6 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.

(2) Der Anspruch nach Absatz 1 ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und zu begründen. Bezug zu nehmen ist hierbei auf eine Übersicht über die üblichen Entgelte nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde, soweit die Übersicht von der Gemeinde und/oder von anerkannten Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist (Mietspiegel). In Gemeinden, für die ein Mietspiegel nicht vorhanden ist, kann auf den Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde zurückgegriffen werden oder auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen."

b) In Absatz 5 wird Satz 1 wie folgt gefaßt:

„Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern haben einen Mietspiegel zu erstellen; andere Gemeinden sollen einen Mietspiegel erstellen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist."

2. Folgender § 2a wird eingefügt:

„§ 2a

Bei Abschluß eines Mietvertrages muß sich der geforderte Mietzins an den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nichtpreisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vereinbart worden sind, orientieren. Die insoweit üblichen Entgelte dürfen höchstens um 5 vom Hundert überschritten werden."

3. § 3 Abs. 1 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken, so kann er eine Erhöhung der jährlichen Miete um 7 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten verlangen, jedoch nur, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 vom Hundert überschritten wird."

4. § 10 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird gestrichen.

b) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 2.

Artikel 8

Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

Das Wirtschaftsstrafgesetz 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Mai 1986 (BGBl. I S. 721), wird in § 5 Abs. 1 wie folgt geändert:

1. In Satz 2 werden die Worte „in den letzten drei Jahren" gestrichen.

2. Satz 3 wird gestrichen.

Artikel 9

Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Das Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1982 (BGBl. I S. 972), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 934), wird wie folgt geändert:

1. In § 15 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe b werden die Worte „bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres" durch die Worte „bis zum Ablauf des vierzehnten Kalenderjahres" ersetzt.

2. In § 16 Abs. 1 Satz 1 werden die Worte „bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres" durch die Worte „bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres" ersetzt.

3. In § 17 Abs. 1 Satz 1 werden die Worte „bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres" durch die Worte „bis zum Ablauf des sechsten Kalenderjahres" ersetzt.

4. In § 22 wird Absatz 5 gestrichen.

5. § 26 Abs. 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 mit einer Geldbuße bis zu 3 000 Deutsche Mark je Wohnung, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 bis 4 mit einer Geldbuße bis zu 20 000 Deutsche Mark und in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 5 mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Deutsche Mark geahndet werden."

6. In § 34 werden folgende Absätze 9 und 10 angefügt:

„(9) Das Gesetz zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 934) ist mit folgender Maßgabe anzuwenden:

a) Die Vorschriften des § 15 Abs. 1 und des § 16 Abs. 1 sind in der bis zum 29. Mai 1990 geltenden Fassung weiter anzuwenden, wenn die Darlehen aus öffentlichen Mitteln vor dem 1. Januar 1990 zurückgezahlt worden sind.

b) Die Vorschriften des § 15 Abs. 2 Satz 2 und 3, des § 16 Abs. 3, 4 und 8, des § 16a, des § 22 Abs. 5 und des § 28 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe a sind in der bis zum 29. Mai 1990 geltenden Fassung weiter anzuwenden, wenn vor dem 30. Mai 1990 die Darlehen aus öffentlichen Mitteln vorzeitig zurückgezahlt worden sind oder der Förderungszeitraum von Aufwendungszuschüssen oder Zinszuschüssen abgelaufen ist.

c) Die Vorschrift des § 25 Abs. 1 ist in der bis zum 29. Mai 1990 geltenden Fassung weiter auf den Zeitraum eines Verstoßes vor dem 30. Mai 1990 anzuwenden. Die seit dem 30. Mai 1990 anzuwenden. Die seit dem 30. Mai 1990 geltende Fassung ist für den Zeitraum ab 30. Mai 1990 auch auf solche Verstöße anzuwenden, die vor dem 30. Mai 1990 begonnen und nach diesem Tag fortgesetzt worden sind.

(10) Die Vorschriften des § 15 Abs. 1, des § 16 Abs. 1 und des § 17 Abs. 1 in der Fassung von Artikel 9 des Gesetzes vom ... (Datum der Ausfertigung dieses Gesetzes) (BGBl. I S. ...) sind auch anzuwenden, wenn nach dem 30. Juni 1990 die Darlehen aus öffentlichen Mitteln zurückgezahlt worden sind oder der Zuschlag in der Zwangsversteigerung erteilt worden ist."

Artikel 10

Änderung des Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Artikel 4 des Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 934) wird wie folgt gefaßt:

„Artikel 4
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft."

Artikel 11

Das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1747) wird wie folgt geändert:

1. In § 2 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

   „Der Vermieter ist zur Zahlung des Vermittlungsentgelts verpflichtet, wenn er den Vermittlungsauftrag erteilt hat."

2. In § 3 wird Absatz 1 wie folgt gefaßt:

   „(1) Das Entgelt nach § 2 Abs. 1 darf das Einfache einer Monatsmiete nicht überschreiten."

Artikel 12

Stärkung und Sicherung des Mieterschutzes im Land Berlin

Im Land Berlin gelten bis zum Ablauf des 31. Dezember 2000 für Wohnraum, der bis 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, und für später bezugsfertig gewordenen, mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten neugeschaffenen, modernisierten oder instandgesetzten Wohnraum sowie für als steuerbegünstigten Wohnraum im Sinne des § 3 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes neugeschaffenem Wohnraum die folgenden Sondervorschriften; sie gelten nicht für Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern:

1. Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3604), zuletzt geändert durch Artikel 4 dieses Gesetzes, mit Maßgaben gemäß Gesetz vom 14. Juli 1987 (BGBl. I S. 1625) gilt mit den sich aus nachfolgenden Vorschriften ergebenden Maßgaben:

   § 2 ist mit folgenden Änderungen anwendbar:

   a) Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 ist nicht anzuwenden.

   b) Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 ist in folgender Fassung anwendbar: „3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr, von Erhöhungen nach den §§ 3 und 4 abgesehen, nicht um mehr als fünf vom Hundert erhöht."

   c) In Absatz 1 Satz 2 werden die Worte „des verlangten Mietzinses" ersetzt durch die Worte „der gemäß Satz 1 Nr. 2 verlangten üblichen Entgelte".

2. (1) Im Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1982 (BGBl. I S. 972), zuletzt geändert durch Artikel 6 dieses Gesetzes, erhält § 32 Abs. 2 folgende Fassung:

   „(2) § 6 Abs. 7 Satz 1 gilt im Land Berlin mit der Maßgabe, daß sich der Verfügungsberechtigte, der eine Wohnung erworben hat, an der nach der Überlassung an einen Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist, dem Mieter gegenüber auf berechtigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 564b Abs. 2 Nr. 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches nicht berufen darf; dies gilt auch nach Ablauf der Eigenschaft ‚öffentlich gefördert' der Wohnung."

   (2) Auf eine Kündigung, die dem Mieter vor Inkrafttreten dieser Vorschrift zugegangen ist, bleiben die zur Zeit des Zugangs der Kündigung maßgeblichen Vorschriften anwendbar.

3. Hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten und bezüglich des Mehrerlöses gilt unbeschadet des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 in der jeweils geltenden Fassung folgendes:

   (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig

1. einen Mietzins fordert, sich versprechen läßt oder annimmt, der den nach Artikel 4 Nr. 2 höchstzulässigen Mietzins übersteigt oder

2. unter Berufung auf § 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe einen Mietzins fordert, der den gemäß Artikel 4 Nr. 3 höchstzulässigen Mietzins übersteigt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.

(2) Für die Abführung und Rückerstattung des Mehrerlöses gelten die §§ 8 bis 11 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 in der jeweils geltenden Fassung entsprechend.

4. Das Gesetz zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin vom 14. Juli 1987 (BGBl. I S. 1625) tritt mit Ausnahme der §§ 4 und 6 mit Inkrafttreten dieses Gesetzes außer Kraft; § 4 tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1990 außer Kraft.

VIERTER ABSCHNITT

Mobilisierung von Bauland, Dämpfung des Preisanstiegs und Nutzung des Wohnungsbestandes

Artikel 13

Änderung der Bundeshaushaltsordnung

Die Bundeshaushaltsordnung vom 19. August 1969 (BGBl. I S. 1284), zuletzt geändert durch das Gesetz vom ... (BGBl. I S. ...), wird wie folgt geändert:

In § 63 wird folgender Absatz 3a eingefügt:

„(3a) Grundstücke, die durch Vergabe in Erbpacht oder durch Veräußerung an kommunale Wohnungsunternehmen dauerhaft dem öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden, können um bis zu 50 vom Hundert unterhalb des Verkehrswertes abgegeben werden."

Artikel 14

Änderung des Grundsteuergesetzes

Das Grundsteuergesetz in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Reform des Grundsteuerrechts vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3341), wird wie folgt geändert:

1. In § 15 wird folgender Absatz 3 angefügt:

   „(3) Die Steuermeßzahl für unbebaute baureife Grundstücke im Sinne des § 73 des Bewertungsgesetzes beträgt 10 vom Tausend."

2. In § 25 wird folgender Absatz 5 angefügt:

   „(5) Abweichend von Absatz 4 ist die Gemeinde berechtigt, für unbebaute baureife Grundstücke im Sinne des § 73 des Bewertungsgesetzes durch Satzung einen höheren Hebesatz festzusetzen. Die Gemeinde kann Grundstücke, die im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen oder eines gewerblichen Betriebes im Sinne des Bewertungsgesetzes bewirtschaftet werden, die Existenzgrundlage des Betriebsinhabers ganz oder überwiegend bilden und deren Veräußerung oder anderweitige Nutzung die Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Betriebes beeinträchtigen würde, von dem höheren Hebesatz ausnehmen."

3. In § 38 wird folgender Satz angefügt:

   „§ 15 Abs. 3 und § 25 Abs. 5 sind erstmals zum 1. Januar 1992 anzuwenden."

Artikel 15

Änderung des Bewertungsgesetzes

Das Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Mai 1985 (BGBl. I S. 845), zuletzt geändert durch Artikel ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...), wird wie folgt geändert:

1. In § 19 Abs. 3 Nr. 1 Buchstabe a werden in der Klammer die Worte „§§ 72, 74 und 75" durch die Worte „§§ 72 bis 75" ersetzt.

2. § 73 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

   a) Satz 1 wird durch folgende Sätze ersetzt:

      „Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaubar sind. Bürgerlich-rechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich. Der sofortigen Bebaubarkeit stehen nicht entgegen Gebäude im Sinne des § 72 Abs. 2 und auf Dauer nicht benutzbare Bauwerke."

   b) Der bisherige Satz 2 wird Satz 4.

   c) Es wird folgender Satz angefügt:

      „Die Gemeinden teilen den Finanzämtern zum jeweiligen Feststellungszeitpunkt die unbebauten Grundstücke mit, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaubar sind."

3. § 94 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

   a) In Satz 3 wird der Strichpunkt durch einen Punkt ersetzt.

   b) Der bisherige zweite Halbsatz wird Satz 4.

   c) Folgender Satz 5 wird angefügt:

      „Ist das Gebäude von untergeordneter Bedeutung im Sinne des § 72 Abs. 2, so gilt der Grund und Boden als unbebautes baureifes Grundstück, wenn die Voraussetzungen des § 73 Abs. 2 Sätze 1 und 2 gegeben sind."

4. Dem § 124 wird der folgende Satz angefügt:

   „§ 19 Abs. 3 Nr. 1 Buchstabe a, § 73 Abs. 2 und § 94 Abs. 1 in der Fassung des Artikels 15 des Gesetzes vom ... (Tag der Ausfertigung dieses Geset-

zes) (BGBl. I S. . . .) sind erstmals zum 1. Januar 1992 anzuwenden."

Artikel 16

Änderung des Baugesetzbuches

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 21 § 5 des Gesetzes vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093), wird wie folgt geändert:

1. In § 24 Abs. 1 wird folgende Nummer 5 angefügt:

   „5. in Gebieten, für die die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat, und in denen kein Vorkaufsrecht nach § 25 besteht."

2. Folgender § 28a wird eingefügt:

   „§ 28a
   Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert

   (1) Für den bei Ausübung des Vorkaufsrechts nach §§ 24 und 25 von der Gemeinde zu zahlenden Betrag gelten abweichend von § 28 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 die folgenden Absätze.

   (2) Der zu zahlende Betrag bemißt sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194) im Zeitpunkt des Verkaufsfalls; ist das Rücktrittsrecht nach Absatz 3 ausgeschlossen, weil das Grundstück auch enteignet werden könnte, so bemißt sich der zu zahlende Betrag nach den Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Fünften Teils des Ersten Kapitels. Die Vertragsparteien sind vor Ausübung des Vorkaufsrechts zu hören. Auf schriftliches Verlangen einer Vertragspartei hat die Gemeinde ein Gutachten des Gutachterausschusses einzuholen. Durch das Verlangen wird die Frist des § 28 Abs. 2 Satz 1 bis zum Eingang des Gutachtens bei der Gemeinde unterbrochen.

   (3) Der Verkäufer ist berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Bescheids über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Maßgabe des Absatzes 2 vom Vertrag zurückzutreten. Der Rücktritt ist ausgeschlossen, wenn

   1. das Vorkaufsrecht in den Fällen des § 24 Abs. 1 oder des Artikels 2 § 3 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) ausgeübt wird, der Erwerb des Grundstücks für die Durchführung des Bebauungsplans erforderlich ist und es nach dem festgesetzten oder in den Fällen des Artikels 2 § 3 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes mit ausreichender Sicherheit bestimmbaren Verwendungszweck auch enteignet werden könnte oder

   2. das Grundstück für die Durchführung der Umlegung nach den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Vierten Teils des Ersten Kapitels benötigt wird.

   Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 354 und 356 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

   (4) Wird die Ausübung des Vorkaufsrechts durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten und ist das Rücktrittsrecht nach Absatz 3 ausgeschlossen, so hat das Gericht auf Antrag eines der Beteiligten vorab zu entscheiden, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werden durfte.

   (5) § 28 Abs. 3 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend."

3. In § 172 wird Satz 1 wie folgt gefaßt:

   „Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

   1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
   2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4),
   3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5) oder
   4. zur Sicherung eines bedarfsgerechten Angebotes an Mietwohnungen

   der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Aufteilung von Miet- in Eigentumswohnungen der Genehmigung bedürfen."

4. Folgender § 176a wird eingefügt:

   „§ 176a
   Nutzungsgebot

   (1) Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, ein vorhandenes Wohngebäude oder eine vorhandene Wohnung innerhalb angemessener Frist entsprechend der baurechtlichen Zulässigkeit zu nutzen oder einer solchen Nutzung zuzuführen.

   (2) Der Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme des Wohngebäudes verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf die bisher zulässigerweise ausgeübte Nutzung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, die Nutzung zu ändern. Das Übernahmeverlangen kann auch im Rahmen der Erörterung und Beratung nach § 175 Abs. 1 geltend gemacht werden; hierauf ist der Eigentümer hinzuweisen. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 finden entsprechend Anwendung."

Artikel 17

Änderung des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen

Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745), zuletzt

geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), wird wie folgt geändert:

In § 2 Abs. 2 wird das Wort „zwanzigtausend" durch das Wort „fünfzigtausend" ersetzt.

FÜNFTER ABSCHNITT

Energieeinsparung und ökologische Verträglichkeit des Bauens

Artikel 18

Änderung des Energieeinsparungsgesetzes

Das Energieeinsparungsgesetz vom 22. Juli 1976 (BGBl. I S. 1873), geändert durch das Gesetz vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 701), wird wie folgt geändert:

1. § 1 erhält folgende Fassung:

„§ 1

Wärmeschutz bei zu errichtenden Gebäuden

(1) Wer ein Gebäude errichtet, das seiner Zweckbestimmung nach beheizt oder gekühlt werden muß, hat, um Energie zu sparen, den Wärmeschutz nach Maßgabe der nach Absatz 2 zu erlassenden Rechtsverordnung so zu entwerfen und auszuführen, daß beim Heizen und Kühlen vermeidbare Energieverluste unterbleiben.

(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Anforderungen an den Wärmeschutz von Gebäuden und ihren Bauteilen festzusetzen. Die Anforderungen können sich auf die Begrenzung des Wärmedurchgangs an der Gebäudehülle sowie der Lüftungswärmeverluste und auf ausreichende raumklimatische Verhältnisse beziehen. Bei der Begrenzung des Wärmedurchgangs ist der gesamte Einfluß der die beheizten oder gekühlten Räume nach außen und zum Erdreich abgrenzenden sowie derjenigen Bauteile zu berücksichtigen, die diese Räume gegen Räume abweichender Temperatur abgrenzen. Bei der Begrenzung von Lüftungswärmeverlusten ist der gesamte Einfluß der Lüftungseinrichtungen, der Dichtheit von Fenstern und Türen sowie der Fugen zwischen einzelnen Bauteilen zu berücksichtigen. In den Anforderungen ist ein Norm-Höchstverbrauch an Nutzenergie pro m^2 Nutzfläche und Jahr festzulegen, der den Wert von 80 kWh bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und von 70 kWh bei anderen Gebäuden nicht überschreiten darf. Für mit elektrischen Widerstandsheizungen beheizte Gebäude sind um 40 vom Hundert niedrigere Werte einzuhalten. Die Anforderungen an den Wärmeschutz sollen entsprechend dem fortschreitenden technischen Stand erhöht werden.

(3) Soweit andere Rechtsvorschriften höhere Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz stellen, bleiben sie unberührt."

2. § 2 erhält folgende Fassung:

„§ 2

Anforderungen an heizungs- und raumlufttechnische Anlagen sowie an Warmwasseranlagen

(1) Wer heizungs- oder raumlufttechnische oder der Versorgung mit Warmwasser dienende Anlagen oder Einrichtungen in Gebäude einbaut oder einbauen läßt, hat bei Entwurf, Auswahl und Ausführung dieser Anlagen und Einrichtungen und durch Verwendung effizienter Techniken nach Maßgabe der gemäß Absatz 3 zu erlassenden Rechtsverordnung dafür Sorge zu tragen, daß diese Anlagen nicht mehr an nicht erneuerbarer Primärenergie verbrauchen, als zur bestimmungsgemäßen Nutzung erforderlich ist.

(2) Technisch hochwertige nicht erneuerbare Energien sind nur zu verwenden, wenn es technisch oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist, Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung oder von erneuerbaren Energien zu errichten oder von Angeboten anderer zur Wärmeversorgung aus solchen Anlagen oder zur Versorgung mit Abwärme Gebrauch machen. Technische und wirtschaftliche Vorteile einer gemeinsamen Versorgung von mehreren Gebäuden sind auszuschöpfen. Bei der Ermittlung der Wirtschaftlichkeit von Anlagen in Kraft-Wärme-Kopplung ist von Stromerlösen auszugehen, die sich nach den Prinzipien der langfristig vermeidbaren Kosten richten.

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates vorzuschreiben, welchen Anforderungen die Beschaffenheit und die Ausführung der in Absatz 1 genannten Anlagen und Einrichtungen genügen müssen, damit vermeidbare Energieverluste unterbleiben. Für zu errichtende Gebäude können sich die Anforderungen beziehen auf

1. den Jahresnutzungsgrad, die Auslegung und die Leistungsaufteilung der Anlagen;
2. die Festlegung von Untergrenzen für den Wärmeleistungsbedarf von Gebäuden, oberhalb dessen die Möglichkeit der Errichtung von Anlagen in Kraft-Wärme-Kopplung gemäß Absatz 2 zu prüfen ist;
3. die Ausbildung gebäudeinterner Verteilungsnetze zur Kälte- oder Wärmebereitstellung für Heizung, Warmwasser und Geräte mit Warmwasserbedarf oder für Kühlzwecke;
4. die Begrenzung der Brauchwassertemperatur;
5. die Einrichtungen der Regelung und Steuerung von Versorgungssystemen für Wärme oder Kälte;
6. den Einsatz von Wärmerückgewinnungsanlagen;
7. die Dimensionierung und den Energiebedarf von erforderlichen Hilfseinrichtungen;
8. die meßtechnische Ausstattung zur Verbrauchserfassung;
9. weitere Eigenschaften der Anlagen und Einrichtungen, soweit dies im Rahmen der Zielsetzung

des Absatzes 1 aufgrund der technischen Entwicklung erforderlich wird.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend, soweit in bestehende Gebäude bisher nicht vorhandene Anlagen oder Einrichtungen eingebaut oder vorhandene ersetzt, erweitert oder umgerüstet werden. Bei wesentlichen Erweiterungen oder Umrüstungen sollen die Anforderungen auf die gesamten Anlagen oder Einrichtungen erstreckt werden. Außerdem können Anforderungen zur Ergänzung der in Absatz 1 genannten Anlagen und Einrichtungen mit dem Ziel einer Senkung des Energiebedarfs gestellt werden.

(5) Soweit andere Rechtsvorschriften höhere Anforderungen an die in Absatz 1 genannten Anlagen und Einrichtungen stellen, bleiben sie unberührt."

3. § 3 erhält folgende Fassung:

„§ 3
Anforderungen an den Betrieb heizungs- und raumlufttechnischer Anlagen sowie von Warmwasseranlagen

(1) Wer heizungs- oder raumlufttechnische oder der Versorgung mit Kälte, Wärme oder Warmwasser dienende Anlagen oder Einrichtungen betreibt oder betreiben läßt, hat dafür Sorge zu tragen, daß sie nach Maßgabe der nach Absatz 2 zu erlassenden Rechtsverordnung so instandgehalten und betrieben werden, daß nicht mehr Energie verbraucht wird, als zu ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung erforderlich ist. Vorhandene Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sind mit Vorrang zu betreiben, Abwärme ist mit Vorrang zu nutzen.

(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates vorzuschreiben, welchen Anforderungen der Betrieb der in Absatz 1 genannten Anlagen und Einrichtungen genügen muß, damit vermeidbare Energieverluste unterbleiben. Die Anforderungen können sich auf die sachkundige Bedienung, Instandhaltung, regelmäßige Wartung und auf die bestimmungsgemäße Nutzung der Anlagen und Einrichtungen beziehen.

(3) Soweit andere Rechtsvorschriften höhere Anforderungen an den Betrieb der in Absatz 1 genannten Anlagen und Einrichtungen stellen, bleiben sie unberührt."

4. § 3a erhält folgende Fassung:

„§ 3a
Sonderregelungen und Anforderungen an bestehende Gebäude

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates von den nach den §§ 1 bis 4 zu erlassenden Rechtsverordnungen Ausnahmen zuzulassen und abweichende Anforderungen für Gebäude und Gebäudeteile vorzuschreiben, die nach ihrem üblichen Verwendungszweck

1. wesentlich unter oder über der gewöhnlichen durchschnittlichen Heizdauer beheizt werden müssen;
2. eine Innentemperatur unter 15 °C erfordern;
3. den Heizenergiebedarf durch die im Innern des Gebäudes anfallende Abwärme überwiegend decken;
4. nur teilweise beheizt werden müssen;
5. eine überwiegende Verglasung der wärmeübertragenden Umfassungsflächen erfordern;
6. nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind;
7. zum Schutze von Personen oder Sachwerten einen erhöhten Luftwechsel erfordern;
8. nach der Art ihrer Ausführung für eine dauernde Verwendung nicht geeignet sind,

soweit der Zweck des Gesetzes, vermeidbare Energieverluste zu verhindern, dies erfordert oder zuläßt. Satz 1 gilt entsprechend für die in § 5 Abs. 1 genannten Anlagen und Einrichtungen in solchen Gebäuden oder Gebäudeteilen.

(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates zu bestimmen, daß für bestehende Gebäude, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Anforderungen nach den §§ 1, 2 Abs. 1 bis 3, § 3a Abs. 1 und § 7 Abs. 1 gestellt werden können, wenn die Maßnahmen generell zu einer wesentlichen Verminderung der Energieverluste beitragen und die Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen innerhalb angemessener Fristen erwirtschaftet werden können.

(3) Für bestehende Gebäude des Bundes sind zusätzlich die nach den §§ 1, 2 und 7 Abs. 1 bis 3 gestellten Anforderungen dann einzuhalten, wenn die dazu erforderlichen Maßnahmen durch die eintretenden Einsparungen innerhalb der technischen Lebensdauer der betroffenen Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen erwirtschaftet werden. Die Bundesregierung wirkt darauf hin, daß bei den der Aufsicht des Bundes unterstehenden Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts die entsprechenden Maßnahmen durchgeführt werden."

5. § 4 erhält folgende Fassung:

„§ 4
Verteilung der Betriebskosten

Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates vorzuschreiben, daß

1. der Energieverbrauch der Benutzer von heizungs- oder raumlufttechnischen oder der Versorgung mit Brauchwasser dienenden gemeinschaftlichen Anlagen oder Einrichtungen erfaßt wird;
2. die Betriebskosten dieser Anlagen oder Einrichtungen so auf die Benutzer zu verteilen sind, daß

dem Energieverbrauch der Benutzer Rechnung getragen wird."

Artikel 19

Änderung des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes

Das Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1978 (BGBl. I S. 993), zuletzt geändert durch Artikel 36 des Gesetzes vom 16. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2441), wird wie folgt geändert:

1. § 1 erhält folgende Fassung:

„§ 1
Ziele der öffentlichen Förderung

Bund und Länder fördern Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie in Wohnungen, um den Energieverbrauch zu verringern und zur Umweltentlastung beizutragen."

2. § 2 erhält folgende Fassung:

„§ 2
Förderungsfähige Wohnungen

(1) Förderungsfähig sind, ungeachtet ihrer Rechtsform, alle Wohnungen, die zur dauernden Führung eines Haushalts geeignet und bestimmt sind.

(2) Die für Wohnungen getroffenen Bestimmungen gelten für Wohnheime und einzelne Wohnräume entsprechend, soweit sich nicht aus dem Inhalt oder dem Zweck einzelner Vorschriften dieses Gesetzes etwas anderes ergibt.

(3) Im Eigentum von Gebietskörperschaften stehende Wohnungen, Wohnheime und einzelne Wohnräume, für deren Instandhaltung üblicherweise in den Haushalten der Gebietskörperschaften Mittel veranschlagt werden, sind von der Förderung ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Wohnungen, Wohnheime und einzelne Wohnräume der kommunalen Gebietskörperschaften."

3. § 4 erhält folgende Fassung:

„§ 4
Energiesparmaßnahmen

(1) Bauliche Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken (energiesparende Maßnahmen), sind insbesondere Maßnahmen zur

1. wesentlichen Verbesserung der Wärmedämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken und obersten Geschoßdecken,

2. wesentlichen Verminderung des Energieverlustes und des Energieverbrauchs der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen,

3. Änderung von zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen innerhalb des Gebäudes für den Anschluß an die Fernwärmeversorgung, die überwiegend aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung, zur Verbrennung von Müll oder zur Verwertung von Abwärme gespeist wird,

4. Rückgewinnung von Wärme,

5. Nutzung von Energie durch Wärmepumpen- und Solaranlagen."

4. § 6 erhält folgende Fassung:

„§ 6
Finanzhilfen des Bundes

(1) Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung der von den Ländern nach diesem Gesetz geförderten Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie in Wohnungen. Die Mittel des Bundes werden den Ländern nach Maßgabe des Bundeshaushaltsplanes als Finanzhilfen nach Artikel 104a Abs. 4 des Grundgesetzes zur Hälfte der Aufwendungen für die Förderung zur Verfügung gestellt.

(2) Stellen Bund und Länder ihre Mittel in verschiedenen Formen bereit, so wird das Anteilsverhältnis nach dem Barwert errechnet. Barwert ist der mit einem bestimmten Zinssatz auf einen bestimmten Stichtag unter Berücksichtigung von Zinseszinsen errechnete Gegenwartswert.

(3) Die Finanzhilfen des Bundes werden, soweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist, auf Grund von Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern zur Verfügung gestellt. Zur Förderung energiesparender Maßnahmen gewährt der Bund den Ländern im Jahre 1991 und den darauffolgenden Jahren eine Finanzhilfe von jährlich 300 Millionen Deutsche Mark."

5. § 7 erhält folgende Fassung:

„§ 7
Verteilung der Bundesmittel

(1) Der für das Wohnungswesen zuständige Bundesminister verteilt die Bundesmittel für die einzelnen Länder.

(2) Bundesmittel, die zur Förderung energiesparender Maßnahmen nach diesem Gesetz bestimmt sind, werden mit dieser Zweckbestimmung gesondert nach der Zahl aller Wohnungen verteilt. Der Verteilungsmaßstab ist aus den Ergebnissen der jeweils letzten allgemeinen amtlichen Zählung von Gebäuden und ihrer Fortschreibung zu ermitteln.

(3) Bundesmittel, die von einem Lande im Laufe eines Haushaltsjahres nicht eingesetzt werden, dürfen bis zum Ablauf dieses Haushaltsjahres auf die anderen Länder verteilt werden. Die Absätze 2 und 3 sind dabei sinngemäß anzuwenden."

SECHSTER ABSCHNITT

Stärkung der Leistungsfähigkeit der Bauwirtschaft

Artikel 20

Maßnahmen zur Arbeitsförderung, Änderung des Arbeitsförderungsgesetzes

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, im Haushaltsjahr 1990 und in den vier darauf folgenden Jahren bis zu 200 Mio. DM pro Jahr zusätzlich für die Förderung von Qualifizierungs- und Umschulungsmaßnahmen von Facharbeitern und Fachkräften vorrangig in der Bauwirtschaft und zur Verstetigung des Baugeschehens zur Verfügung zu stellen. Die Mittel sind bereitzustellen für:

1. verstärkte Förderung von Qualifizierung und Umschulung zur Sicherung einer ausreichenden Zahl von Facharbeitern und Fachkräften in der Bauwirtschaft in Anlehnung an Abschnitt 2 Unterabschnitt 4 II B „Berufliche Fortbildung" (§ 41 bis 46) und C „Berufliche Umschulung" (§ 47 bis 49) des Arbeitsförderungsgesetzes;
2. verstärkte Förderung des Winterbaues zur Verstetigung des Baugeschehens in Anlehnung an Abschnitt 3 Unterabschnitt 2 „Förderung der ganzjährigen Beschäftigung in der Bauwirtschaft" (§ 74 bis 90) des Arbeitsförderungsgesetzes.

(2) Das Arbeitsförderungsgesetz vom 25. Juni 1990 (BGBl. I S. 582), zuletzt geändert durch ... (BGBl. I S. ...), wird wie folgt geändert:

1. In § 44 Abs. 2 wird nach Nummer 3 folgende Nummer 4 angefügt:

   „4. einen Beruf ergreifen will, in dem ein Mangel an Arbeitskräften auf dem für ihn in Betracht kommenden Arbeitsmarkt besteht oder in absehbarer Zeit zu erwarten ist, diesen ausüben kann; dies gilt nicht, wenn der Antragsteller einen Beruf ausübt, in dem ein Mangel an Arbeitskräften auf dem für ihn in Betracht kommenden Arbeitsmarkt besteht."

2. § 238 wird aufgehoben.

SIEBENTER ABSCHNITT

Schlußvorschriften

Artikel 21

Saar-Klausel

Artikel 1 Nr. 3 und Artikel 9 gelten nicht im Saarland.

Artikel 22

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 und des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die aufgrund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

Artikel 23

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

Die Situation auf den Wohnungsmärkten in der Bundesrepublik Deutschland hat sich in den letzten Jahren dramatisch verschlechtert. In weiten Regionen des Bundesgebietes ist eine neue Wohnungsnot entstanden, die mehr und mehr flächendeckend wird. Die Mietsteigerungen haben ein für eine wachsende Zahl von Mietern nicht mehr tragbares Ausmaß erreicht. Die Bundesregierung spricht zurecht von einer Mietenexplosion — allerdings ohne ein Konzept der Gegensteuerung anzubieten.

Die falsche Politik der Streichungen und Kürzungen der letzten Jahre, vor allem im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaues hat zu einer beispiellosen Talfahrt der Neubautätigkeit geführt und die derzeitige Situation wesentlich mit verursacht. Die Erleichterung von Mieterhöhungen durch die Mietrechtsänderungen 1983 hat einen starken Mietanstieg ausgelöst, aber den Neubau nicht belebt. Falsche Prognosen und Einschätzungen der Bundesregierung sind zu negativen Signalen geworden und haben Investoren und Bauwillige verunsichert.

Eine Beseitigung der wohnungspolitischen Misere ist nur mittelfristig möglich. Die Fehler der Wohnungspolitik der vergangenen Jahre haben eine lange Nachwirkung, da insgesamt zwei bis drei Baujahrgänge völlig fehlen.

In der Wohnungspolitik des Bundes muß eine entscheidende Kurskorrektur stattfinden. Gleichzeitig müssen durch eine mittelfristige Orientierung der Politik und eine mittelfristige Festlegung der Fördermittel für Investoren und Bauwirtschaft Planungssicherheit und klare Rahmendaten geschaffen werden. Durch die Vernachlässigung der Förderung von Investitionen im Wohnungsbau, aber auch öffentlicher Investitionen in wichtigen Infrastrukturbereichen sind die Kapazitäten der Bauwirtschaft geschrumpft. Ca. 300 000 Arbeitsplätze sind verloren gegangen. Klare Festlegungen für eine verstärkte Investitions- und Förderpolitik der öffentlichen Hände sind erforderlich, um die notwendige Verstärkung der Kapazitäten kalkulierbar zu machen.

Der Gesetzentwurf enthält keinen Maßnahmenkatalog für alle Einzelfragen der Wohnungspolitik, sondern will gezielt und schnell neue Weichenstellungen in den zentralen Feldern vornehmen durch

- Schaffung neuen, dauerhaft gebundenen und bezahlbaren Wohnraumes durch Erhöhung der Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau und eine an sozialen Kriterien orientierte Stadterneuerung,
- Sicherung und Belebung der Bautätigkeit im Bereich des freifinanzierten Wohnungsbaues und Eigenheimbaues auch in Hochzinsphasen durch befristete Zinsbeihilfen,
- Verbesserung des Schutzes der Mieter vor Eigenbedarfskündigungen, Verdrängung bei Umwandlung und überzogener Mietsteigerung,
- Mobilisierung von Bauland und Dämpfung des Preisanstieges durch Änderung des Baugesetzbuches und durch steuerliche Maßnahmen,
- Sicherung der ökologischen Verträglichkeit des Bauens durch Verschärfung der Vorschriften für den Wärmeschutz von Gebäuden und durch eine Wiederaufnahme der direkten Förderung energiesparender Maßnahmen,
- Stärkung der Leistungsfähigkeit der Bauwirtschaft durch verstärkte Förderung von Maßnahmen der Qualifizierung und Fortbildung von Arbeitnehmern und der Verstetigung des Baugeschehens.

Die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen berücksichtigen den verfassungsrechtlich vorgegebenen gesetzgeberischen Gestaltungsspielraum. Das gilt insbesondere für den Bereich des Mietrechts. Der Gesetzgeber ist verfassungsrechtlich gehalten, einen angemessenen Ausgleich zwischen den berechtigten Interessen der Mietvertragsparteien herbeizuführen. Dabei sind Inhalt und Sozialpflichtigkeit des Eigentums nicht statisch. Die für den Interessenausgleich maßgebenden Gemeinschaftsbelange sind vielmehr abhängig von dem aktuellen Schutzbedürfnis des Mieters. Eine steigende Wohnungsnot rechtfertigt eine wesentliche Stärkung der Rechtsposition des Mieters und spiegelbildlich dazu eine Einschränkung der Eigentumsposition des Vermieters.

Die DDR ist in die Regelungen dieses Gesetzes nicht einbezogen, weil die spezifische Problemlage in der DDR gesonderte Maßnahmen erforderlich macht.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen führen im Durchschnitt der nächsten Jahre zu Mehrausgaben bzw. Mindereinnahmen des Bundes von 4,3 Mrd. DM. Es ergeben sich Mehrausgaben für die Länder, sofern sie Komplimentärmittel zur Finanzierung einzelner Maßnahmen bereitstellen müssen, die bisher nicht in den Landeshaushalten vorhanden sind.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind insgesamt dazu geeignet, den Neubau von Wohnungen auf das mittel- bis langfristig erforderliche Niveau von 350—400 000 Wohnungen pro Jahr anzuheben. Die Fertigstellungsraten der letzten Jahre 1988 (208 000) und 1989 (238 000) müssen und können deutlich gesteigert werden. Aus dieser verstärkten Bautätigkeit entstehen Steuereinnahmen, die den Umfang der Mehrausgaben bzw. Steuermindereinnahmen von Bund und Ländern deutlich verringern.

B. Zu den einzelnen Maßnahmen

Zu Artikel 1 — Änderung des zweiten Wohnungsbaugesetzes

Der Mangel an dauerhaft gebundenen und für untere und mittlere Einkommensgruppen bezahlbaren Wohnungen sowie das in den nächsten Jahren verstärkt zu erwartende Auslaufen bisheriger Sozialwohnungen aus der Bindung macht es erforderlich, die Bundesfinanzhilfe für den sozialen Wohnungsbau deutlich und dauerhaft auf 3,5 Mrd. DM zusätzlich zu den für die Wohnungsbauförderung einzusetzenden Rückflußmitteln zu erhöhen. Die Verringerung dieser Finanzhilfen um mehr als Dreiviertel ihrer vormaligen Höhe bis auf 0,45 Mrd. DM im Jahre 1988 war einer der gravierenden wohnungspolitischen Fehler der Bundesregierung.

Die Bundesfinanzhilfe für die Stadterneuerung soll dauerhaft auf eine Milliarde DM erhöht werden. Zur Sicherung und Ausweitung des Bestandes an preiswertem Wohnraum soll in diesem Rahmen die Modernisierung gefördert werden, wenn die Förderung mit der Einräumung von Sozialbindungen verbunden ist.

Absatz 3 soll sicherstellen, daß in den Universitätsstädten und Hochschulstandorten eine angemessene Quote der Mittel für die Wohnungsversorgung Studierender eingesetzt wird. Die Festlegung dieses Anteiles kann nur unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Verhältnisse erfolgen. Bis zu 10 % der Gesamtmittel sollten für diesen Zweck zur Verfügung stehen können.

Zu Artikel 2 — Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland ist entsprechend Artikel 1 Nr. 3 (§ 26 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 — neu — WoBauG) zu ergänzen.

Zu Artikel 3 — Änderung des Einkommensteuergesetzes

Zu Nummer 1

Notwendige Folgeänderung aus Artikel 2. § 7k des Einkommensteuergesetzes schließt bislang erhöhte Absetzungen für Mietwohnungen mit begrenzten Sozialbindungen aus, wenn für die zu begünstigenden Wohnungen Mittel aus öffentlichen Haushalten gewährt werden.

Zu Nummer 2 bis 5

Die Vorschriften in den Nummern 2 bis 5 beinhalten

— eine Umgestaltung der steuerlichen Einkommensförderung nach § 10e des Einkommensteuergesetzes auf einen progressionsneutralen Abzug von der Steuerschuld. Der Eigenheimabzugsbetrag soll im ersten Jahr 3 %, in den vier folgenden Jahren 2,5 % und in den darauffolgenden vier Jahren 2 % der Herstellungskosten von maximal 350 000 DM incl. Grundstück betragen,

— die Erhöhung des Baukindergeldes auf 1 200 DM ab dem 1. Kind und Abzug von der Steuerschuld,

— Auszahlung der Förderbeträge, falls keine entsprechende Steuerschuld vorliegt,

— der Erwerb aus dem vorhandenen Wohnungsbestand wird angesichts niedrigerer Kosten und zur Belebung des Neubaues bis zu einer Kostenobergrenze von 150 000 DM begünstigt,

— die Schaffung einer Kumulationsmöglichkeit der Eigenheimabzugsbeträge,

— Einbeziehung von Genossenschaften in die Förderung.

Zur näheren Begründung wird auf die sich darauf beziehenden Abschnitte der Begründung des Gesetzentwurfs zur Neuregelung der steuerlichen Förderung selbstgenutzten Wohneigentums vom 22. November 1984 (Drs. 10/2404, Gesetzentwurf der Fraktion der SPD) verwiesen.

Zu Nummer 6

Nummer 6 sieht eine Aufhebung der Befristung für die steuerliche Begünstigung bestimmter heizenergiesparender Maßnahmen nach § 82a der Einkommensteuerdurchführungsverordnung vor. Die Weiterführung dieser Absetzungsmöglichkeit ist aus energie- wie aus umweltpolitischen Gründen erforderlich.

Zu Artikel 4 — Änderung des Berlinförderungsgesetzes 1987

§ 15b BerlinFG ist die § 10e EStG entsprechende Vorschrift für Berlin. Die nach Artikel 1b Nr. 1 Buchstabe c vorgesehene Anfügung eines neuen Absatzes 8 in § 10e EStG macht deshalb eine entsprechende Regelung auch in § 15b BerlinFG erforderlich.

Zu Artikel 5 — Gesetz zur Sicherung der Wohnungsbautätigkeit in Phasen hoher Kapitalmarktzinsen

Der Anstieg der Kapitalmarktzinsen, der die finanzielle Belastung für Eigenheimbauherren um mehr als 20 % erhöht hat, droht die wichtigste Säule des Wohnungsneubaues, den Eigentumsbereich, zu gefährden. Um negative Auswirkungen auf die dringend erforderliche Verstärkung des Neubaues zu verhindern, soll mit dem vorgeschlagenen Zinsverbilligungsprogramm Haushalten innerhalb der Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaues eine befristete Senkung der Kapitalkosten ermöglicht wer-

den. Die begünstigungsfähige Hypothekensumme ist zur Vermeidung von Mitnahmeeffekten auf 200 000 DM begrenzt.

Die Zinsverbilligungsmaßnahmen für den freifinanzierten Mietwohnungsbau sollen für den Bau von Mietwohnungen mit begrenzter Sozialbindung nach § 7k Einkommensteuergesetz oder für den Bau von Werkswohnungen eingesetzt werden können, um Unternehmen einen Anreiz zu bieten, in Wohnungen für Mitarbeiter zu investieren.

Zu Artikel 6 — Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

Das Bundesverfassungsgericht hat mit seinen Entscheidungen vom Februar 1989 und Oktober 1989 dem Eigentum Vorrang eingeräumt.

Der Kündigungsschutz kommt daher kaum zum Tragen, da der Wunsch des Vermieters, die Wohnung für sich oder seine Familienangehörigen oder sonstige Begünstigte zu nutzen, grundsätzlich zu respektieren ist.

Die bisherige Praxis der Gerichte zeigt, daß die Leitlinien des Bundesverfassungsgerichts die Rechtsprechung erheblich beeinflußt haben.

Zudem wird die Sozialklausel kaum wirksam. Sie wird in der Praxis lediglich als Begründung genutzt, dem Mieter eine angemessene Räumungsfrist zu gewähren.

Zu Absatz 1

Zu Nummer 1 bis 4

Wenn der Kündigungstatbestand „Eigenbedarf" eingeschränkt wird, ist auch der Kündigungstatbestand der Hinderung „angemessener wirtschaftlicher Verwertung" entsprechend einzugrenzen, da ansonsten die Gefahr besteht, daß auf diesen Kündigungstatbestand ausgewichen wird. Es ist durchaus mit dem Eigentumsgedanken zu vereinbaren, wenn die fehlende angemessene wirtschaftliche Verwertung ihre Grundlage in der Überprüfung der erzielbaren Mieten findet. Damit wird auch verhindert, daß durch Vermögensverschiebungen die Bedürftigkeit künstlich herbeigeführt wird.

Bezogen auf die Umwandlung scheint es nach der derzeitigen Wohnungssituation, insbesondere nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zur Abgeschlossenheitsbescheinigung, dringend erforderlich, die Kündigungssperrfrist auf alle Erwerbsfälle auszudehnen. Heute wird schon öffentlich in den Medien diskutiert und den Lesern anhand von Ratschlägen mitgeteilt, wie die Aufteilung in Wohnungseigentum durch Bildung von Bruchteilsgemeinschaften umgangen werden kann. Dem ist rechtzeitig ein Riegel vorzuschieben, da ansonsten die wohnungspolitische Zielrichtung, die in dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts enthalten ist, konterkariert würde.

Die Ergänzung des § 564 b soll es dem Mieter erleichtern, seine berechtigten Ansprüche gegenüber dem Vermieter durchzusetzen. Die Formulierung beinhaltet eine Beweislastumkehr, so daß nunmehr der Vermieter zu beweisen hat, daß trotz anderweitiger Vermietung des Wohnraumes das berechtigte Interesse bis zur Räumung durch den gekündigten Mieter fortbestand. Der Mieter ist insbesondere auch dagegen zu schützen, daß ihm der Wegfall des berechtigten Interesses nicht rechtzeitig mitgeteilt wird. Insoweit wird die geltende Rechtslage lediglich wiedergegeben.

Zu Nummer 5

Das jetzt schon im Bereich des sozialen Wohnungsbaus bestehende Vorkaufsrecht des Mieters einer umgewandelten Wohnung (Fall des § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2) soll auf den nicht geförderten oder bindungsfrei gewordenen Bestand ausgedehnt werden.

Für die Ausweitung des Vorkaufsrechts spricht, daß der Schutz des Mieters vor einer Verdrängung im Zusammenhang mit einer Umwandlung bei freifinanzierten Wohnungen nicht weniger dringlich ist als bei Sozialwohnungen. Zwar wird bereits heute eine umgewandelte Wohnung vielfach vorrangig dem Mieter zum Kauf angeboten, die Einführung des Vorkaufsrechts erscheint aber erforderlich, um dem Mieter in allen Umwandlungsfällen die Gelegenheit zum Kauf der Wohnung zu geben und dafür zu sorgen, daß der Mieter die Wohnung zu einem Kaufpreis erwerben kann, den auch ein Dritter für die Wohnung zu zahlen bereit ist. Die Regelung wird erwünschter Weise die Tendenz verstärken, daß ein verkaufsbereiter Vermieter die Eigentumswohnung in erster Linie dem Mieter anbietet. Sie verschafft dem Mieter im übrigen die Möglichkeit, vor der Entscheidung über den Kauf der Wohnung abzuwarten, ob der Vermieter einen anderen Käufer findet und ob dieser gegebenenfalls nur aus Gründen der Kapitalanlage erwerben will, so daß eine Kündigung des Mieterverhältnisses nicht zu besorgen ist.

Das für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in § 2b des Wohnungsbindungsgesetzes geregelte Verfahren bleibt als spezielle Regelung unberührt.

Zu Absatz 2

Von der Fristverlängerung nach § 564b Abs. 3 Satz 3 BGB in der Fassung von Absatz 1 Nr. 4 Buchstabe a werden an sich auch alle Wohnungen erfaßt, die vor Inkrafttreten der Neuregelung erworben worden sind oder werden, bei denen jedoch zu diesem Zeitpunkt die bisherige kürzere Frist noch nicht abgelaufen ist. Ist in diesen Fällen die auf die Veräußerung gerichtete schuldrechtliche Verpflichtung (in der Regel im Rahmen eines nach § 313 BGB formbedürftigen Kaufvertrags) vor Beginn des Gesetzgebungsverfahrens eingegangen worden, so konnte der Erwerber bei Vertragsschluß davon ausgehen, daß er nach Ablauf der bisherigen Frist Eigenbedarf werde geltend machen können. Dieses berechtigte Vertrauen soll durch die Übergangsregelung geschützt werden. Geht der Er-

werber die schuldrechtliche Bindung nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes ein, so kann unterstellt werden, daß er aufgrund der öffentlichen Diskussion über die Neuregelung auf die drohende Verlängerung der Sperrfrist hingewiesen ist. Sein Vertrauen ist dann nicht mehr schutzwürdig.

Zu Artikel 7 — Änderung des Miethöhegesetzes

Zu Nummer 1

Durch Novellierung des § 2 MHG soll sichergestellt werden, daß für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete tatsächlich der gesamte Wohnungsbestand zugrunde gelegt wird und nicht nur die teuren Neuvermietungsabschlüsse der letzten 3 Jahre.

Um übermäßige Mietsprünge zu vermeiden, ist bei Mieterhöhungen eine Höchstgrenze von 30% innerhalb von 3 Jahren zu beachten. In der Praxis wird dieser Mieterhöhungsspielraum zunehmend voll ausgenutzt, so daß die Kappungsgrenze zur Zeit weniger der Mietpreisdämpfung als der Mieteninflation dient. Eine wirksamere Begrenzung — auf 15% in 3 Jahren — erscheint daher zwingend.

Zu Nummer 2

Die Preisentwicklung bei Neuvermietungsmieten wird derzeit allenfalls durch § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 und § 302a des Strafgesetzbuches begrenzt. Nach der derzeitigen Rechtslage greift der Ordnungswidrigkeitentatbestand des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes nur ein, wenn neben anderen Voraussetzungen die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20% überschritten wird.

Parallel zur Begrenzung der Erhöhungsmöglichkeiten im Bestand sollen auch Erhöhungsmöglichkeiten bei Neuvermietungen stärker begrenzt werden (auf 5%), damit künftig Bestands- und Neuvermietungsmieten nicht noch stärker auseinanderklaffen.

Zu Nummer 3

Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen berechtigen den Vermieter zu einer Mietpreiserhöhung, auch über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus. Gemäß § 3 MHG können 11% der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Durch diese Gesetzesvorschrift sind Mietsprünge — insbesondere bei Altbauten — weiter über die Kappungsgrenze bzw. die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus möglich.

Mieterhöhungen nach § 3 MHG sollen bis maximal 10% über die ortsübliche Vergleichsmiete gestattet werden.

Durch die Neuregelung wird zwischen Wertverbesserungsmaßnahmen (neues Bad, neues WC) und Energiesparmaßnahmen (neue Heizung, neue Dämmung usw.) differenziert. Bei baulichen Maßnahmen, die nur der Wohnwertverbesserung dienen, ist eine Begrenzung auf die ortsübliche Vergleichsmiete sinnvoll. Der Vermieter kann hier für die modernisierte Wohnung die laut Mietspiegeltabelle ortsübliche Vergleichsmiete verlangen. Bei Energiesparmaßnahmen soll grundsätzlich an der Regelung des § 3 MHG festgehalten werden. Allerdings muß die Mieterhöhungsmöglichkeit von jährlich 11% (7%) der angefallenen Investitionskosten beschränkt werden, als die neue „Gesamtmiete" höchstens 10% über der örtlichen Vergleichsmiete liegen darf.

Zu Nummer 4

Die Einführung der Möglichkeit, Staffelmietverträge abzuschließen, wurde 1982 u. a. damit begründet, daß durch den Abbau rechtlicher Hindernisse für Mieterhöhungen ein Anreiz für Investitionen im Mietwohnungsbau gegeben werden sollte. Dieser Gesetzeszweck wurde verfehlt. Darüber hinaus führen Staffelmietverträge zu überproportionalen Mietsteigerungen, da einerseits die Verknüpfung mit der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht gegeben ist, andererseits die ortsübliche Vergleichsmiete mit hohen Staffelmietvereinbarungen begründet werden kann.

Zu Artikel 8 — Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

Zu Nummer 1

Die Streichung der Worte „in den letzten drei Jahren" ist eine Folgeänderung zur neuen Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete in § 2 Abs. 1 Nr. 2 MHG (Artikel 4 Nr. 1). Da hiernach bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht mehr nur auf die Entgelte abgestellt werden soll, die in den letzten drei Jahren vereinbart worden sind, ist eine entsprechende Änderung auch bei der Mietpreiserhöhung nach § 5 WiStG geboten.

Zu Nummer 2

Die Streichung stellt klar, daß der Ordnungswidrigkeitentatbestand immer dann greift, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20% überschritten wird. Einschränkende Voraussetzungen entfallen.

Zu Artikel 9 — Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Zu Nummer 1

Die Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger unfreiwilliger Rückzahlung ist auf vierzehn Jahre auszudehnen, damit die unterschiedlichen Wirkungen der freiwilligen und der unfreiwilligen vorzeitigen Rückzahlungen erhalten bleiben.

Zu Nummer 2

Es kann nicht mehr Ziel der Wohnungspolitik sein, die Sozialbindungen zu lockern und den Abbau von Sozialwohnungen zu fördern. Heute geht es vielmehr darum, den Bestand an Sozialwohnungen möglichst lange zu erhalten, um den gestiegenen Bedarf zu befriedigen. Um der Entwicklung gegenzusteuern, ist die Nachwirkungsfrist nach vorzeitiger vollständiger freiwilliger Rückzahlung von zehn auf zwölf Jahre zu verlängern.

Zu Nummer 3

Im Interesse des Schutzes der Mieter ist bei Zwangsversteigerungen die Frist bis zum Ablauf der Eigenschaft öffentlich gefördert von drei auf sechs Jahre zu verlängern.

Zu Nummer 4

§ 22 Abs. 5 WoBindG enthält eine Sonderregelung für Bergarbeiterwohnungen. Für den Fall der Rückzahlung der öffentlichen Mittel wird die Anwendung von § 28 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe a eingeschränkt, wonach in der bis zum 30. Mai 1990 geltenden Fassung Zinsen für die Ersatzfinanzierungsmittel mit 5 v. H. angesetzt werden durften. Diese Einschränkung ist gegenstandslos, nachdem § 28 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe a WoBindG durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindÄndG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 934) geändert worden ist. Nach dieser neuen Fassung darf für die Ersatzfinanzierungsmittel, die zur Rückzahlung der öffentlichen Mittel eingesetzt worden sind, keine höhere Verzinsung angesetzt werden, als im Zeitpunkt der Rückzahlung für das öffentliche Baudarlehen zu entrichten war. Im Interesse der Rechtsklarheit ist es geboten, die gegenstandslos gewordene Vorschrift des § 22 Abs. 5 WoBindG zu streichen.

Zu Nummer 5

Das seit sechzehn Jahren geltende Recht mit der Begrenzung des Bußgeldes auf maximal 20 000 DM bei Leerstand bzw. Zweckentfremdung von Sozialwohnungen ist angesichts der zunehmenden Bedeutung, die dem Gebot der Erhaltung und zweckbestimmten Nutzung von Wohnraum zukommt, nicht mehr ausreichend. Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum zeugen von einem so auffälligen Fehlverhalten, das nur mit einem wesentlich erhöhten Bußgeldrahmen wirksam geahndet werden kann. Ein Betrag bis zu 50 000 DM ist deshalb notwendig, aber auch angemessen.

Es muß dabei auch bedacht werden, daß andere Ahndungsmöglichkeiten (Strafzinsen, Kündigung des öffentlichen Baudarlehens) dann ausscheiden, wenn ein öffentliches Baudarlehen bereits zurückgezahlt ist und die Wohnungen nur noch der sogenannten Nachwirkungsfrist des Wohnungsbindungsgesetzes unterliegen.

Zu Nummer 6

Zu Absatz 9

Durch den vorgeschlagenen Absatz 9 des § 34 WoBindG wird die Überleitungsvorschrift des Artikels 4 Abs. 2 und 3 des Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindÄndG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 934) derart neu gefaßt, daß der gebotene Vertrauensschutz der Eigentümer von Sozialwohnungen gewahrt und eine verfassungsrechtlich bedenkliche Rückwirkung vermieden wird. Hierbei wird die Überleitungsregelung — entsprechend der bisherigen Gesetzgebungspraxis zum WoBindG — in das WoBindG übernommen.

Zu Buchstabe a

Buchstabe a entspricht inhaltlich der Überleitungsregelung in Artikel 4 Abs. 2 WoBindÄndG, wonach die verlängerten Nachwirkungsfristen auch anzuwenden sind, wenn die Darlehen aus öffentlichen Mitteln nach dem 31. Dezember 1989 vorzeitig zurückgezahlt wurden. Die vorgeschlagene Neufassung stellt klar, daß die bisherige Gesetzesfassung dann weiter anzuwenden ist, wenn die Darlehen vor dem 1. Januar 1990 zurückgezahlt worden sind.

Zu Buchstabe b

Nach Buchstabe b sollen die bisherigen Vorschriften über die abkürzbare Nachwirkungsfrist (§§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3, 16 Abs. 3, 4 und 8), über die vorzeitige Befreiung von der Bindung an die Kostenmiete (§ 16 a) und den Ansatz erhöhter Zinsen für die Ersatzfinanzierungsmittel nach Rückzahlung der öffentlichen Mittel (§ 22 Abs. 5 und § 28 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe a) in der bisherigen Fassung weiter anzuwenden sein, wenn die Darlehen aus öffentlichen Mitteln vor dem 30. Mai 1990 zurückgezahlt worden sind. Diese Regelung dient der Wahrung des gebotenen Vertrauensschutzes derjenigen Eigentümer, die die öffentlichen Mittel vor dem Inkrafttreten des WoBindÄndG zurückgezahlt haben.

Nach der Überleitungsvorschrift in Artikel 4 Abs. 2 WoBindÄndG sind die aufgeführten Vorschriften in neuer Fassung dagegen auch bei Rückzahlungen nach dem 31. Dezember 1989 und vor dem Inkrafttreten des WoBindÄndG anzuwenden. Diese Regelung enthält eine unzulässige echte Rückwirkung, soweit die Auswirkungen der vorzeitigen Rückzahlungen bereits vor dem 30. Mai 1990 eingetreten sind und rückwirkend wieder beseitigt werden sollen (z. B. Erlöschen der Bindungen bei im Zeitpunkt der Rückzahlung nicht vermieteten Wohnungen). In den übrigen Fällen sind die Auswirkungen der im genannten Zeitraum vorgenommenen Rückzahlungen zwar erst nach Inkrafttreten des WoBindÄndG eingetreten, sie werden jedoch durch das WoBindÄndG erheblich verschlechtert (z. B. Verlängerung einer abkürzbaren Nachwirkungsfrist oder fortbestehenden Preisbindung von nur wenigen Monaten um rd. 9 Jahre auf 10 Jahre). In diesen Fällen wird das Vertrauen der

betroffenen Eigentümer auf den Fortbestand der Rechtslage, die im Zeitpunkt der Rückzahlung der öffentlichen Mittel bestand, nicht in der gebotenen Weise berücksichtigt.

Zu Buchstabe c

Buchstabe c stimmt inhaltlich mit Artikel 4 Abs. 3 WoBindÄndG überein, stellt jedoch klar, daß die neue Fassung des § 25 Abs. 1 zu dem Zeitraum eines Verstoßes ab dem 30. Mai 1989 auch auf solche Verstöße anzuwenden ist, die vor dem Inkrafttreten des WoBindÄndG begonnen und nach diesem Tage fortgesetzt worden sind.

Zu Absatz 10

Die vorgeschlagene Verlängerung der Nachwirkungsfrist könnte Eigentümer von Sozialwohnungen dazu veranlassen, öffentliche Mittel in großem Umfang noch während des laufenden Gesetzgebungsverfahrens zurückzuzahlen, um die kürzeren Nachwirkungsfristen des geltenden Rechts zu nutzen. Dies würde dem Ziel des Gesetzentwurfs zuwiderlaufen, den Bestand der Sozialwohnungen möglichst lange zu erhalten. In Abwägung mit der Bedeutung dieses gesetzgeberischen Ziels verdient das Vertrauen auf den Bestand des geltenden Rechts keinen vorrangigen Schutz. Das rechtfertigt die Regelung des vorgeschlagenen neuen Absatzes 10 des § 34 WoBindG.

Zu Artikel 10 — Änderung des Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Durch die Einfügung des Absatzes 9 in § 34 WoBindG entfallen die Absätze 2 und 3 des Artikels 4 WoBindÄndG.

Zu Artikel 11 — Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung

Zur Verbesserung des Schutzes von Wohnungssuchenden erscheint es gerade wegen der stark angestiegenen Miethöhen als notwendig, die mögliche Belastung durch Maklerkosten gering zu halten.

Zu Nummer 1

Die regelmäßig unterlegene Position des Wohnungssuchenden gebietet es, ihn die Kosten der Wohnungsvermittlung nur dann tragen zu lassen, wenn er die Einschaltung des Vermittlers auch veranlaßt hat.

Zu Nummer 2

Die oft sehr hohen Entgelte für Wohnungsvermittler sollten nach oben begrenzt werden. Als Höchstgrenze erscheint das Einfache einer Monatsmiete angemessen.

Zu Artikel 12 — Stärkung und Sicherung des Mieterschutzes im Land Berlin

Die besondere Situation des Landes Berlin und die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt machen die vorgeschlagenen Sonderregelungen erforderlich. Diese Vorschläge werden von den Fraktionen der SPD, der CDU und der AL des Berliner Abgeordnetenhauses unterstützt. Die besondere Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt stellt sich in Schlagworten wie folgt dar:

- Wohnungsdefizit Ende 1989 ca. 45 000 Wohneinheiten, Ende 1992 voraussichtlich ca. 75 000 Wohneinheiten.
- 1989 79 000 Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein, davon rd. 46 % mit anerkannter Dringlichkeit.
- Mehrere 10 000 Haushalte ohne Wohnberechtigungsschein bemühen sich zusätzlich um Anmietung von Wohnraum.
- Rund 23 000 Menschen wohnen in Lagern und Notunterkünften, rd. 10 000 bis 12 000 Personen sind obdachlos.
- Zusätzlicher Nachfragedruck durch Beschäftigte der in die zukünftige Metropole Berlin dringenden Firmen.
- Ab 1993 weiterer Nachfragedruck aufgrund Freizügigkeit innerhalb der EG.
- Steigerung der Mieten weit über Steigerung der Lebenshaltungskosten, insbesondere bei Neuvermietungen.
- Verdrängungseffekte bei dem überproportionalen Bevölkerungsanteil einkommensschwacher Haushalte.
- Hoher Nachfragedruck nach Wohnungen führt zu starken Umwandlungstendenzen von Sozialmiet- in -eigentumswohnungen mit vorzeitiger Rückzahlung der Mittel und nachfolgender Eigenbedarfskündigung.
- Nach zu erwartender Freizügigkeit innerhalb der Region Berlin ist aufgrund der Wohnungsmarktsituation in der Region Berlin außerhalb Berlins (West) eine nachhaltige Verschlechterung der Wohnungsversorgungssituation gegenüber der jetzt in Berlin (West) gegebenen zu erwarten:

  Wohnungsfehlbestand in der näheren Umgebung von Berlin (West) rd. 100 000 Wohnungen derzeit bzw. voraussichtlich rd. 155 000 Wohnungen Ende 1992.

Deutlich schlechtere qualitative und quantitative Wohnungsversorgung im Umland von Berlin (West) als dort.

Zu Nummer 1

Die besonders eingeschränkte Einkommenssituation vieler Haushalte macht eine niedrigere Kappungsgrenze erforderlich, die plötzliche, erhebliche Preissteigerungen vermeidet.

Mit der klarstellenden Regelung in § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG soll sichergestellt werden, daß zukünftig einengende Rechtsprechung entgegen der mehrheitlich veröffentlichten Kommentierung zu dieser Regelung Platz greift. Das Landgericht Berlin hat im Urteil vom 5. Mai 1989 (64 S 481/88) entgegen dem Sinn dieser Regelung entschieden, daß die Anrechnung öffentlicher Förderung letztlich von dem unter Beachtung der geringen Kappungsgrenze von 5 % jährlich zu ermittelnden Erhöhungsbetrag abzusetzen ist. Diese nicht gewollte Auslegung hätte zur Folge, daß schon bei minimaler öffentlicher Förderung in Zukunft nahezu jede Mieterhöhung zur Angleichung des vereinbarten Entgeltes an die Entwicklung ortsüblicher Vergleichsmieten unmöglich wird. Damit würde jede öffentliche Förderung von Eigentümern nicht mehr angenommen und das Ziel öffentlich geförderter Modernisierung verhindert. Eine klarstellende Regelung ist namentlich für Berlin mit der besonders niedrigen Kappungsgrenze erforderlich, weil bei dieser Kappungsgrenze die Auswirkungen jener irrigen Anrechnungspraxis besonders starke Auswirkungen hat.

Zu Nummer 2

Nach der aufgrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu den Kriterien der Abgeschlossenheitsbescheinigung geänderten Praxis bei Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen konzentrieren sich Umwandlungsbestrebungen im Land Berlin insbesondere auf Sozialwohnungen, die in der Regel die derzeitigen bauordnungsrechtlichen Kriterien erfüllen. Damit sind Mieter von mit erheblichen öffentlichen Mitteln geförderten Sozialwohnungen besonderem Umwandlungs- und Verdrängungsdruck ausgesetzt. Deshalb soll eine dauerhafte Kündigungssperre auch für die Zeit nach Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert" gelten.

Zu Nummer 3

Die in Berlin besonders angespannte Wohnungsmarktlage mit besonders hohem Nachfragedruck verleitet insbesondere auch dazu, die Mietpreisbegrenzungsregelungen für den Fall der Neuvermietung und für den Fall der Modernisierung nicht zu beachten. Deshalb ist es erforderlich, Verstöße der Vermieter gegen diese Regelungen zusätzlich als Ordnungswidrigkeit zu definieren, und zwar entsprechend dem System des Ordnungswidrigkeitstatbestandes gemäß § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes sowie den dazu gehörenden Abwicklungsvorschriften.

Zu Nummer 4

Mit Inkrafttreten der neuen Regelungen zur Begrenzung des Mietpreises sowie des Kündigungsrechts wegen Eigenbedarfs müssen die jetzt noch gültigen Vorschriften des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin außer Kraft gesetzt werden. Allerdings muß der nach § 4 jenes Gesetzes bis 31. Dezember 1990 für Berliner ehemals preisgebundene Altbauwohnungen gegebene weitergehende Kündigungsschutz bestehen bleiben. Erhalten bleiben muß außerdem die Regelung in § 6 jenes Gesetzes, da sie zur Abwicklung von ca. 3 000 Altfällen benötigt wird.

Zu Artikel 13 — Änderung der Bundeshaushaltsordnung

Die Bundesregierung hat mehrfach erklärt, sie werde Grundstücke des Bundes beschleunigt für Zwecke des sozialen Wohnungsbaues zur Verfügung stellen. Die hohen Grundstückspreise, vor allem in den Ballungsgebieten, stehen der Errichtung preiswerten Wohnraumes jedoch entgegen. Deshalb soll in der Bundeshaushaltsordnung die Möglichkeit geschaffen werden, bundeseigene Grundstücke bis zu 50 % verbilligt abzugeben.

Zu Artikel 14 — Änderung des Grundsteuergesetzes

Die Kommunen stellen immer wieder fest, daß unbebautes, aber baureifes Land in Erwartung weiterer Wertsteigerungen vom Baulandmarkt zurückgehalten wird. Den Gemeinden soll deshalb das Recht eingeräumt werden, für solche Grundstücke durch Satzung einen höheren Grundsteuerhebesatz festzusetzen, um den Baulandmarkt zu beleben.

Zu Artikel 15 — Änderung des Bewertungsgesetzes

Nach Artikel 14 des Gesetzentwurfs soll bei der Grundsteuer für unbebaute baureife Grundstücke eine — erhöhte — Steuermeßzahl von 10 v. T. eingeführt werden. In diesem Zusammenhang ist es notwendig, auch das Bewertungsgesetz zu ändern.

Zu Nummer 1

In § 19 Abs. 3 Nr. 1 Buchstabe a BewG ist bisher § 73 ausgespart worden.

Zu Nummer 2

Im Interesse der Klarheit und Eindeutigkeit ist der Kreis der unbebauten baureifen Grundstücke neu abzugrenzen (Änderung des § 73 BewG).

Unbebaute Grundstücke sollen als baureif gelten, wenn sie nach Lage, Form und Größe und ihrem son-

stigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaubar sind. Privatrechtliche Hinderungsgründe sollen der Feststellung „baureif" nicht entgegenstehen.

Da die Finanzämter nicht beurteilen können, ob ein Grundstück nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaubar ist, sollen die Gemeinden durch Gesetz ausdrücklich verpflichtet werden, den Finanzämtern zum jeweiligen Feststellungszeitpunkt die unbebauten Grundstücke mitzuteilen, bei denen die Voraussetzungen vorliegen.

Zu Nummer 3

Der sofortigen Bebaubarkeit sollen Gebäude von untergeordneter Bedeutung nicht entgegenstehen. Durch die vorgenommene Ergänzung der Vorschrift über die Bewertung von Grundstücken mit fremden Gebäuden wird der Möglichkeit begegnet, über die Errichtung eines Gebäudes von untergeordneter Bedeutung, das einem Dritten zuzurechnen wäre, der höheren Grundsteuerbelastung auszuweichen.

Zu Nummer 4

Die Einführung einer besonderen Steuermeßzahl für unbebaute baureife Grundstücke soll zum 1. Januar 1992 wirksam werden. Bei einem früheren Zeitpunkt wäre die Zeit für die Vorbereitung der Artfeststellung „baureif" durch die Finanzämter (Anweisungen an die Gemeinden und die Finanzämter, Aufstellung des Maschinenprogramms, Ermittlung der betreffenden Grundstücke durch die Gemeinden) zu kurz. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß bei den Finanzämtern die Schwierigkeiten mit der Umsetzung der Steuerreform 1990 noch nicht überwunden sind.

Zu Artikel 16 — Änderung des Baugesetzbuches

Zu Nummer 1 und 2

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes zum Verkehrswert soll im Grundsatz gemäß § 28a des Bundesbaugesetzes 1976 geregelt werden.

Zu Nummer 3

Mit dieser Regelung sollen die Gemeinden erweiterte Möglichkeiten erhalten, durch Satzungen die spekulative Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in bestimmten Gebieten zu verhindern.

Zu Nummer 4

Damit Gebäude und Teile von Gebäuden, die für Wohnzwecke genutzt werden können, einer Nutzung zugeführt werden, ist auch das Nutzungsgebot entsprechend § 39c des Bundesbaugesetzes 1976 wieder einzuführen.

Artikel 17 — Änderung des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechtes und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen.

Das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum gilt auch für den nicht preisgebundenen Wohnraum. Es ist deshalb folgerichtig, bei Verstößen gegen dieses Verbot die gleichen Sanktionsmöglichkeiten vorzusehen, wie sie durch Nummer 5 des Artikels 9 dieses Gesetzes geschaffen werden.

Zu Artikel 18 — Änderung des Energieeinsparungsgesetzes

Zu Nummer 1

In § 1 wird für neu zu errichtende Gebäude die bisherige bauteilbezogene Regelung des Wärmeschutzes (Anforderungen an den mittleren K-Wert der Gebäudehülle) ersetzt durch eine zusammengefaßte Anforderung, die auf die gesamte Energiebilanz des Gebäudes abstellt. Als Mindestanforderung wird ein bestimmter Norm-Höchstverbrauch an Nutzenergie pro m^2 Nutzfläche und Jahr festgeschrieben. Diese Anforderung soll entsprechend dem fortschreitenden Stand der Technik weiter entwickelt werden. In § 1 Abs. 2 wird dazu die Ermächtigungsgrundlage für eine entsprechende Rechtsverordnung geschaffen. Mit dem Verzicht auf bauteilbezogene Einzelregelungen wird die Flexibilität in der Gebäudeplanung erheblich erhöht.

Der Verbrauchswert von 80 kWh pro m^2 Nutzfläche und Jahr für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. von 70 kWh bei anderen Gebäuden liegt deutlich unter den gegenwärtigen, nach der Wärmeschutzverordnung erreichten Werten von umgerechnet 140 bis 170 kWh. Er geht etwas über die in Dänemark, der Schweiz und Schweden (bis 1988) gültigen Standards hinaus, die zu Werten zwischen 80 und 100 kWh führen, liegt jedoch noch immer unter den in Schweden ab 1990 gültigen neuen Standards, die zu Werten um 60 kWh führen werden.

Die im Vergleich zu diesem Standard deutlich höheren Anforderungen für elektrisch beheizte Gebäude sollen den wesentlich höheren Primärenergieaufwand für elektrische Widerstandsheizungen kompensieren und so der Gleichbehandlung unter Energiegesichtspunkten dienen. Die Anforderungen entsprechen einer in Schweden schon 1980 eingeführten Regelung. Sie kann durch sogenannte Niedrigenergiehäuser mit hohem Dämmstandard und Lüftungswärmerückgewinnung erfüllt werden. Nach den neuesten schwedischen Regelungen soll die elektrische Beheizung neuer Gebäude bald nicht mehr zulässig sein.

Zu Nummer 2

In § 2 wird der Einbau besonders effizienter Techniken vorgeschrieben, damit vermeidbare Energieverluste unterbleiben.

Ausdrücklich wird der Vorrang der Kraft-Wärme-Kopplung und der Abwärmenutzung betont. Bei der Planung neuer Anlagen sind die technischen und wirtschaftlichen Vorteile einer gemeinsamen Versorgung mehrerer Gebäude auszuschöpfen. Im einzelnen sind die technischen Anforderungen an die Energieeffizienz in einer Rechtsverordnung näher zu konkretisieren (§ 2 Abs. 3).

Zu Nummer 3

In § 3 wird ergänzend zu den bisher geltenden Regelungen auch der Betrieb von Warmwasseranlagen einbezogen. Es wird vorgeschrieben, daß vorhandene Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung mit Vorrang zu betreiben sind und Abwärme mit Vorrang zu nutzen ist.

Zu Nummer 4

In § 3a wird den geltenden Regelungen für bestehende Gebäude durch einen zusätzlichen Absatz 4 eine Regelung für Bundesbauten hinzugefügt, die eine energietechnisch vorbildliche Modernisierung des Gebäudebestandes des Bundes sicherstellt. Für bestehende Bundesgebäude sind danach die verschärften Anforderungen für neue Gebäude einzuhalten, wenn die dazu erforderlichen Investitionskosten sich innerhalb der technischen Lebensdauer der Gebäude erwirtschaften lassen.

Zu Nummer 5

In § 4 wird die Ermächtigung für eine Rechtsverordnung zur Erfassung des Energieverbrauchs und der Betriebskosten in Mehrfamilienhäusern oder anderen Gemeinschaftseinrichtungen festgelegt.

Zu Artikel 19 — Änderung des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes

Die Aussetzung der Förderung von Maßnahmen der Modernisierung und Energieeinsparung nach diesem Gesetz war energie- und umweltpolitisch falsch. Die direkte Förderung heizenergiesparender Maßnahmen an Gebäuden soll — auch als Signal für die Verstärkung der Energiesparbemühungen — mit einer Bundesfinanzhilfe von 300 Mill. DM pro Jahr vorläufig wieder aufgenommen werden.

Die §§ 1, 2, 4, 6 und 7 (Nummern 1 bis 5) sind daher wie vorgesehen zu fassen.

Zu Artikel 20 — Maßnahmen zur Arbeitsförderung, Änderung des Arbeitsförderungsgesetzes

In der Bauwirtschaft gibt es einen deutlichen Mangel an Fachkräften, der sich in den nächsten Jahren aufgrund der ungünstigen Altersstruktur weiter vergrößern wird. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit für die notwendige Verstärkung des Wohnungsbaues, aber auch im Bereich der Bauinvestitionen des Umweltschutzes ist eine befristete Verstärkung der Förderung von Qualifizierung, Umschulung und Weiterbildung erforderlich.

Die Förderung des Winterbaues zur Verstetigung des Baugeschehens soll wieder aufgenommen werden.

Für diese Maßnahmen sollen jährlich insgesamt 200 Millionen DM bereitgestellt werden.

Zu Artikel 21 — Saar-Klausel

Artikel 21 enthält die erforderliche Saar-Klausel.

Zu Artikel 22 — Berlin-Klausel

Artikel 22 beinhaltet die übliche Berlin-Klausel.

Zu Artikel 23 — Inkrafttreten

Das Gesetz soll am Tage nach seiner Verkündung in Kraft treten.

Anlage 2

Stellungnahme der Bundesregierung

Dem Gesetzentwurf des Bundesrates wird nicht zugestimmt:

I. Änderung förderungsrechtlicher Vorschriften

Zu den Artikeln 1, 3, 4 und 5

Die Bundesregierung hat in den letzten Jahren eine Fülle von Maßnahmen zur Bekämpfung der angespannten Wohnungsmarktlage beschlossen. Vor allem das Programm für eine Million neue Wohnungen vom November 1989 bietet eine verläßliche Perspektive für eine Ausweitung des Wohnungsangebots, die Wohnungsuchenden und Mietern wirksam hilft. Von den Fördermaßnahmen der letzten Jahre sind besonders hervorzuheben:

- die Ausweitung und mittelfristige Festschreibung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau auf nunmehr 2,0 Mrd. DM,
- die Verbesserung der Abschreibungsbedingungen im Mietwohnungsbau,
- die Förderung von zusätzlichen Mietwohnungen im vorhandenen Gebäudebestand durch zinsgünstige Kredite und günstige Abschreibungsbedingungen,
- die Förderung der Bildung von Wohnungseigentum durch Steuerentlastungen und durch das Baukindergeld sowie
- das Bauspar-Zwischenfinanzierungsprogramm.

Die Bundesregierung hat auf diese Weise mit erheblichem finanziellen Engagement die Voraussetzungen für Investitionen im Wohnungsbau verbessert. Die Förderleistungen im Sozialwohnungsbau sind im vergangenen Jahr um 76 % und im ersten Halbjahr 1990 um weitere 86 % gestiegen. Der Anstieg der Baugenehmigungen um 29 % im vergangenen Jahr und um weitere 49 % in der ersten Hälfte dieses Jahres zeigt, daß die verbesserten Förderbedingungen „greifen".

Die Kapazitäten der Bauwirtschaft, auf deren Grenzen die Begründung zum Gesetzentwurf selbst hinweist, werden durch diese Aufwärtsentwicklung stark beansprucht. Es ist daher widersprüchlich, derzeit noch zahlreiche weitere finanzwirksame Maßnahmen vorzuschlagen, die einen erheblichen Nachfrageüberhang auf dem Bausektor und damit weitere Preissteigerungen verursachen würden. Auch aus haushaltspolitischen Gründen ist eine noch stärkere Ausweitung der Wohnungsbauförderung nicht mehr vertretbar, zumal der Gesetzentwurf eine konkrete finanzielle Deckung nicht anbietet.

Den vorgeschlagenen Änderungen in Artikel 1 Nr. 1 u. 2 (Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes), Artikel 3 (Änderung des Einkommensteuergesetzes), Artikel 4 (Änderung des Berlin-Förderungsgesetzes) und Artikel 5 (Gesetz zur Sicherung der Wohnungsbautätigkeit in Phasen hoher Kapitalmarktzinsen) wird daher nicht zugestimmt.

Im übrigen ist das vorgeschlagene umfangreiche Maßnahmenpaket nicht mit einer sozial ausgerichteten marktwirtschaftlichen Wohnungspolitik in Einklang zu bringen. Es führt zu sehr zu einer Einschränkung der Privatinitiative und damit der Leistungsfähigkeit unseres Wirtschaftssystems. Es überschätzt die Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten des Staates auf der Angebotsseite. Die Vorschläge sind überzogen und laufen darauf hinaus, bestehende wohnungswirtschaftliche Probleme zu verschärfen.

II. Änderung mietrechtlicher Vorschriften

1. **Zu Artikel 6** (Änderung des Mietrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch)

   Nach Auffassung der Bundesregierung hat das Bundesverfassungsgericht mit seiner Rechtsprechung zum Kündigungsschutz der Wohnungsmieter deren Interessen und diejenigen der Eigentümer zu einem angemessenen Ausgleich gebracht. Zu einer Korrektur des Bundesverfassungsgerichts durch den Gesetzgeber besteht kein Anlaß; eine solche Korrektur wäre im übrigen erheblichen verfassungsrechtlichen Risiken ausgesetzt.

   So benachteiligt die Beschränkung der Eigenbedarfskündigungen auf den Bedarf von Familienangehörigen, die in gerader Linie mit dem Vermieter verwandt sind, die Geschwister und den Ehegatten des Vermieters ohne ersichtlichen Grund. Gleiches gilt für den Ausschluß von Pflegepersonen und sonstigen Haushaltsangehörigen aus dem Eigenbedarfstatbestand.

   Die in Artikel 6 Abs. 1 Nr. 4 vorgesehene 10jährige Kündigungssperrfrist nach jedem Eigentümerwechsel — sei es durch Verkauf, Schenkung oder Vererbung — würde die Interessen des Eigentümers in einem nicht vertretbaren Maße beeinträchtigen.

   Im übrigen ist den Anliegen, die Artikel 6 Abs. 1 Nr. 4 und 5 in bezug auf die Problematik der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zugrundeliegen, durch das Gesetz zur Verbesserung der Rechtsstellung der Mieter bei der Begründung von Wohneigentum an vermieteten Wohnungen vom 20. Juli 1990 Rechnung getragen.

2. **Zu den Artikeln 7, 8, 11, 12 und 17**

Die vorgeschlagenen Änderungen in Artikel 7 (Änderung des Miethöhegesetzes), Artikel 8 (Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes), Artikel 11 (Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung), Artikel 12 (Stärkung und Sicherung des Mieterschutzes in Berlin) und Artikel 17 (Änderung des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts) müssen im Zusammenhang und in der Summierung ihrer Wirkungen gesehen werden. Die Bundesregierung hält die Vorschläge zum Miethöherecht für so nicht akzeptabel und auch teilweise aus verfassungsrechtlicher Sicht für bedenklich. Mit dem vorgesehenen Inhalt würden sie zu einer nachhaltigen Verunsicherung der Investoren im Mietwohnungsbau führen und somit die Erstellung von neuem — dringend benötigtem — Wohnraum verhindern. Dies würde zu weiteren Mietpreissteigerungen führen. Die gleichwohl aufgeworfene Frage der Mietenentwicklung in den wohnungspolitischen Brennpunkten erfordert eine Überprüfung der oben genannten Gesetze.

III. Sonstige Vorschläge des Bundesrates

1. **Zu Artikel 1 Nr. 3 und Artikel 2** (Wohnungsbau für Studenten)

Die Bundesregierung hat zur Mitfinanzierung der Förderung von 20 000 Wohnheimplätzen und anderen Wohnungen für Studenten in einem Sonderprogramm 1990 Zuschüsse von insgesamt 300 Mio. DM zur Verfügung gestellt. Der Bundesminister für Bildung und Wissenschaft hat mit den zuständigen Fachministern der Bundesländer eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung abgeschlossen, die eine Mitleistungspflicht der Länder in gleicher Höhe vorsieht, d. h. im Landesdurchschnitt 15 000 DM pro Wohnung. Die Bundesregierung beabsichtigt, das Programm um weitere 300 Mio. DM aufzustocken, um möglichst weitere 20 000 Wohnheimplätze zu schaffen. Eine entsprechende Ergänzung der Verwaltungsvereinbarung mit den Ländern steht vor dem Abschluß.

Im übrigen ist auf die — in geeigneten Fällen — bereits bestehenden Fördermöglichkeiten der Länder auf der Grundlage des Städtebauförderungsgesetzes (in Sanierungsgebieten) sowie des Strukturhilfegesetzes hinzuweisen, die ebenfalls in erheblichem Umfang von seiten des Bundes mitfinanziert werden.

2. **Zu Artikel 9 und 10** (Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes)

Die Vorschläge zum Recht des sozialen Wohnungsbaus sind im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes, das am 30. Mai 1990 in Kraft getreten ist (BGBl. I S. 934), erörtert und vom Deutschen Bundestag abgelehnt worden (vgl. Drucks. 11/6524, S. 13ff., sowie 11/6763, S. 6ff.). Es besteht keine Veranlassung, die abgelehnten Vorschläge jetzt wieder ‚aufzurufen'. Ihre Ablehnung ist im wesentlichen wie folgt begründet worden:

Die Verlängerung der Nachwirkungsfrist für die Mietpreis- und Belegungsbindungen bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel grundsätzlich von acht auf zehn statt auf zwölf Jahre reicht aus, zumal dies der Rechtslage in den Jahren 1972 bis 1980 entspricht. Ihre Verlängerung bei unfreiwilliger vorzeitiger Rückzahlung von zehn auf zwölf statt auf vierzehn Jahre ist eine Folgeänderung zur Regelung bei der freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung. Längere Nachwirkungsfristen als die in der Vergangenheit üblichen erhöhen nachträglich das Risiko im sozialen Wohnungsbau und schlagen sich sofort in höheren Kosten für den Neubau von Sozialwohnungen nieder. Die Überleitungsregelung (Stichtag 1. Januar 1990) für die Verlängerung der Nachwirkungsfristen ist geboten gewesen, um Rückzahlungen öffentlicher Mittel in großem Umfang noch während des laufenden Gesetzgebungsverfahrens zu verhindern.

Eine Verlängerung der dreijährigen Nachwirkungsfrist bei Zwangsversteigerungen würde Grundsätzen dieses Rechtsbereichs widersprechen. Außerdem würde sie den Versteigerungserlös mindern und wegen einer dadurch veranlaßten Änderung der Bankkonditionen den sozialen Wohnungsbau unvertretbar verteuern.

Die Erhöhung des Bußgeldrahmens neben der Erhöhung der Ausgleichszahlungen bei Gesetzesverstößen ist nicht angezeigt. Dies gilt vor allem, weil der Bußgeldrahmen in der Praxis nicht ausgeschöpft worden ist und nach Maßgabe des Ordnungswidrigkeitsgesetzes erforderlichenfalls überschritten werden könnte.

3. **Zu Artikel 13** (Änderung der Bundeshaushaltsordnung)

Im Bundeshaushalt 1990 ist zugelassen, daß bundeseigene unbebaute Grundstücke um bis zu 15 % unter dem vollen Wert veräußert werden, wenn sichergestellt ist, daß sie für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau verwendet werden. Darüber hinaus ist ein Haushaltsvermerk eingebracht, wonach zugelassen wird, daß im Rahmen der wohnungspolitischen Beschlüsse der Bundesregierung vom November 1989 bei Bereitstellung von Erbbaurechten an bundeseigenen Grundstükken der Erbbauzins mit Zustimmung des Bundesministers der Finanzen für die ersten Jahre der Laufzeit abgesenkt werden kann, soweit es die Umstände und die Marktverhältnisse erfordern.

4. **Zu Artikel 14** (Änderung des Grundsteuergesetzes) **und 15** (Änderung des Bewertungsgesetzes)

Der Vorschlag einer stärkeren steuerlichen Belastung baureifer Grundstücke wurde bereits 1960 in das Grundsteuergesetz eingeführt. Diese Regelung ist jedoch schon 1964 — mit Rückwirkung ab 1. Ja-

nuar 1963 — wieder aufgehoben worden, weil sich gezeigt hatte, daß sich die damit angestrebten Ziele nicht erreichen ließen und außerdem Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit einer derartigen Regelung bestanden. Die Gründe, die 1964 zur Aufhebung führten, bestehen noch fort.

Die vorgeschlagene Änderung des Bewertungsgesetzes mit einer Neudefinition der unbebauten baureifen Grundstücke macht eine Überprüfung und neue Feststellung der Baureife aller Grundstücke durch die Finanzämter erforderlich. Da dies mindestens drei bis fünf Jahre in Anspruch nehmen dürfte, ist mit einer schnellen Mobilisierung von Bauland durch die vorgeschlagene Maßnahme nicht zu rechnen.

Im übrigen ist zu erwarten, daß gerade in den Ballungsgebieten die Grundstückspreise durch die vorgeschlagenen Maßnahmen steigen werden, da man versuchen wird, die bezahlte Grundsteuer auf den Erwerber zu überwälzen.

5. **Zu Artikel 16** (Änderung des Baugesetzbuchs)

Die Vorschläge zu den Nummern 1, 2 u. 4 (Vorkaufsrecht und Nutzungsgebot) entsprechen weitgehend früherem Recht, das in der Praxis keine oder nur eine geringe Bedeutung gehabt hat. Im übrigen wurden die diesen Vorschlägen zugrunde liegenden Sachprobleme bereits durch Artikel 2 § 3 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) gelöst.

Dem Anliegen im Vorschlag zu Nummer 3 (Erhaltungssatzung) ist nach Auffassung der Bundesregierung durch das Gesetz zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen vom 20. Juli 1990 (BGBl. I S. 1456) Rechnung getragen.

6. **Zu Artikel 18 und 19** (Änderung des Energieeinspargesetzes)

Die Vorschläge berücksichtigen nicht alle zu beachtenden Gesichtspunkte; Zweifel bestehen insbesondere an der Praktikabilität der vorgeschlagenen Festlegung eines Normhöchstverbrauchs. Zur Prüfung der Notwendigkeit einer Verschärfung energiesparender Anforderungen ist eine interministerielle Arbeitsgruppe eingesetzt worden, welche die zur Verringerung des Schadstoffausstoßes (CO_2) erforderlichen Maßnahmen erarbeitet. Aufgrund der Ergebnisse dieser Arbeitsgruppe wird die Bundesregierung einen eigenen Gesetzentwurf vorlegen.

7. **Zu Artikel 20** (Maßnahmen zur Arbeitsförderung, Änderung des Arbeitsförderungsgesetzes)

Eine zusätzliche Bereitstellung von Haushaltsmitteln des Bundes zur beruflichen Qualifizierung und Umschulung von Facharbeitern und Fachkräften der Bauwirtschaft ist nicht erforderlich. Die berufliche Weiterbildung wurde im Rahmen des Arbeitsförderungsgesetzes im Jahre 1989 mit rd. 5,4 Mrd. DM von der Bundesanstalt für Arbeit gefördert; für das Haushaltsjahr 1990 stehen hierfür rd. 6,4 Mrd. DM zur Verfügung. Die vorgeschlagene Mangelberufsregelung hatte sich in der Vergangenheit nicht bewährt und wurde aufgehoben.

Einer (Mit-)Finanzierung der von den baugewerblichen Arbeitgebern aufzubringenden Winterbauumlage durch den Bund stehen erhebliche ordnungspolitische Gründe entgegen.

Die bis 1992 vorgesehene Förderpause für die aus der Winterbauumlage finanzierten Investitions- und Mehrkostenzuschüsse entspricht zudem einem Wunsch der Bauwirtschaft nach Entlastung von Lohnnebenkosten.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 13 63, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon 02 28/36 35 51, Telefax 02 28/36 12 75
ISSN 0722-8333